



RELAZIONE
SULLA GESTIONE
E BILANCIO 2022





AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA E ORDINARIA

Ai sensi degli articoli da 20 a 24 dello Statuto sociale, i Soci sono convocati in assemblea straordinaria e ordinaria il giorno 29 aprile 2023 alle ore 8,00 presso la sede legale della cooperativa in Trezzo sull'Adda Via Giotto 4/B, con seguente

ORDINE DEL GIORNO:

PARTE STRAORDINARIA

1. Nomina del Presidente e del Segretario dell'Assemblea.
2. Proposta di adozione di nuovo testo di statuto sociale.

PARTE ORDINARIA

1. Esame ed approvazione del Bilancio al 31/12/2022 con i documenti che lo accompagnano, presa d'atto delle relazioni del Collegio sindacale, della Società di Revisione e di quella di Certificazione del bilancio, deliberazioni conseguenti;
2. Nomina della commissione elettorale per il rinnovo delle cariche sociali in scadenza nel 2024.

Occorrendo la **seconda convocazione**, questa è indetta per il giorno

Sabato 27 maggio 2023 alle ore 14,30

***presso la Sala Riunioni della Fondazione Opera Pia (primo piano)
sita in Trezzo sull'Adda - Piazza Vitaliano Crivelli, 2***

Le modalità di partecipazione all'assemblea e le disposizioni per farsi rappresentare mediante delega sono quelle di cui all'art. 24 dello statuto sociale.

Trezzo sull'Adda , 7 aprile 2023

Il Presidente
Moreno Passoni



SOMMARIO

Gli organi sociali della Cooperativa al 31/12/2022	pag. 6
Relazione sulla gestione dell'esercizio 2022	pag. 7
Relazione del Collegio Sindacale per l'esercizio 2022	pag. 15
Bilancio di esercizio e Nota integrativa al 31/12/2022	pag. 19
Relazione della Società di Revisione sul bilancio al 31/12/2022	pag. 39



GLI ORGANI SOCIALI DELLA COOPERATIVA AL 31/12/2022

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Passoni Moreno	20/02/1955
Vice Presidente	Milanesi Marco	20/11/1965
Consigliere	Nioi Ilaria	07/08/1974
Consigliere	Guzzi Antonio	18/04/1966
Consigliere	Villa Elisabetta	22/05/1970
Consigliere	Torri Diego	02/02/1985
Consigliere	Forgione Angela	19/06/1978
Consigliere	Bargagli Adriana	12/02/1946
Consigliere	Cereda Lucrezia	04/10/1991

COLLEGIO SINDACALE

Sindaco effettivo	Claudia Cavazza (PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE) Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 119898	23/04/1968
Sindaco effettivo	Attilio Pietro Panzetti Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 43038	26/01/1948
Sindaco effettivo	Gianpaolo Orlandi Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 41848	25/01/1949
Sindaco supplente	Chiara Del Re Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 151172	25/11/1974
Sindaco supplente	Maria Vittoria Bruno Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 8492	06/03/1965

SOCIETÀ DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE BILANCIO

*Ria Grant Thornton
Milano*

CONSULENZA FISCALE E AMMINISTRATIVA

*Dott. Riccardo Previtali
Bergamo*



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2022

Care Socie, cari Soci,
permettetemi ancora una volta di ringraziarvi per la vostra presenza alla nostra Assemblea annuale di Bilancio.

Ci tengo a sottolineare **l'importanza del nuovo testo di Statuto Sociale** che abbiamo approvato nella parte straordinaria.

Si tratta di un atto importante, uno statuto più aderente alla situazione attuale, che amplia significativamente il nostro agire a favore dei Soci e che stabilisce le regole di governo della Cooperativa per i prossimi anni.

CONGRESSO LEGACOOP

Lo scorso 15 febbraio si è svolto **a Milano il 13° Congresso Regionale di Legacoop**, al quale ha partecipato anche la nostra Cooperativa e, ai primi di marzo, si è svolto **a Roma il 41° Congresso Nazionale**.

Mi limiterò ad un breve accenno ai temi trattati, ma poiché è stato un evento importante, abbiamo ritenuto utile consegnarvi, unitamente al fascicolo di Bilancio, una **sintesi del documento congressuale** che vi invito caldamente a leggere.

Innanzitutto si sottolinea come questa sia **l'epoca dell'incertezza e della discontinuità**, un'epoca caratterizzata da una grande sfida di carattere sociale, economico ed ambientale. Fenomeni complessi, che segnano l'inaugurarsi di **un'epoca di profonda e inedita trasformazione**.

I temi sono: i cambiamenti climatici e la nuova coscienza ecologica; la trasformazione digitale; le sfide demografiche; la crescita delle disuguaglianze economiche e sociali; la ridefinizione dei rapporti geopolitici e geoeconomici internazionali e la radicalizzazione delle democrazie; i cambiamenti nel mondo del lavoro e della produzione.

Appare quindi evidente l'urgenza di dare vita ad **un nuovo modello di sviluppo sostenibile**.

Per oltre quattro decenni è prevalso un modello secondo cui il motore per lo sviluppo della società e per il benessere delle persone risiedeva in un **grande mercato della concorrenza** e in uno **Stato con funzioni minime**, per lo più di tipo regolatorio e/o riparatorio.

Il sopraggiungere di alcune grandi crisi ha progressivamente messo in discussione tale modello: **la crisi finanziaria del 2007/2008** ha messo in evidenza lo **smisurato potere acquisito dalla finanza e acuito la crescita delle disuguaglianze**.

La pandemia Covid-19 ha fatto emergere il bisogno di realizzare finalità di interesse collettivo, anche in nome di una maggiore tutela pubblica e ha spinto la situazione generale verso il recupero di logiche territoriali e locali.

L'avvento della guerra in Ucraina, con i suoi elementi di incertezza, fa intravedere l'ombra di una **potenziale nuova recessione**.

È emersa dunque con forza la necessità di una **visione diversa dell'economia, di un modello di crescita orientato a politiche sociali ed economiche sostenibili**.

Abbiamo assistito anche ad una significativa **inversione di tendenza delle istituzioni internazionali**, che negli ultimi anni hanno affermato **il valore di modelli imprenditoriali ed organizzativi che promuovono uno sviluppo economico e industriale sostenibile**.

Si fa espresso riferimento agli attori dell'**economia sociale**, definiti a livello europeo tramite alcuni principi comuni: *"Il primato delle persone, nonché del fine sociale e/o ambientale, rispetto al profitto; il reinvestimento della maggior parte degli utili e delle eccedenze per svolgere attività nell'interesse dei membri/degli utenti (interesse collettivo) o della società in generale; la governance democratica e/o partecipativa"*.

Aspetti che caratterizzano da sempre la forma cooperativa, che anzi vi unisce poi i valori dell'autoimprenditorialità, dell'esercizio diretto dei diritti proprietari, del **principio dell'intergenerazionalità a tutela delle generazioni future**.

Naturalmente si tratta di un processo in corso e diversi sono i fronti aperti.

In particolare, **sul versante nazionale**, è necessario ancora un forte lavoro di animazione culturale e di promozione legislativa che porti ad una maggiore chiarezza sul tema ed alla sua sistematizzazione giuridica, **armonizzando la legislazione italiana a quella europea**.

È su questo punto che si gioca **il ruolo che il movimento cooperativo può svolgere**; questo è il momento in cui determinare con chiarezza i valori ed il ruolo della forma di impresa cooperativa, come specie di impresa sostenibile, perno di una **visione futura di ecosistemi sostenibili**. Per la sua storia, i suoi principi e le sue dimensioni, infatti, **il movimento cooperativo può rappresentare il pilastro di una nuova economia sociale e sostenibile**, interpretando un nuovo protagonismo e alleandosi con i soggetti che, come lui, intendono contribuire al sogno di una società più giusta.

IL SETTORE EDILIZIO

Il settore edilizio, in questi ultimi anni, è stato significativamente interessato dagli interventi strettamente legati alle opportunità fornite dai vari **bonus fiscali relativi a: facciate, ristrutturazioni, energetici e superbonus**.

Complessivamente comunque **il mercato immobiliare ha mantenuto le aspettative** con un numero di transazioni molto alto, legato anche a tassi di interesse che per almeno nove mesi del 2022 sono stati decisamente contenuti.



Residenza Alessandro Scotti, Via Papa Giovanni XXIII 18

Nel 2023 il mercato deve fare i conti con uno scenario avverso: è infatti prevista **una flessione del 14,6% e una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo**. È quanto emerge dall'analisi dell'osservatorio immobiliare 2023 di Nomisma.

A rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento, con **tassi passati in media dal 1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023**, quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti potenziali mutuatari.

Il mutato atteggiamento da parte delle banche, inevitabilmente si ripercuote sulla domanda abitativa, la cui dipendenza da mutuo rappresenta un fattore ormai conclamato da qualche anno per una quota maggioritaria di popolazione.

Ne deriva quindi, dopo il biennio 2021/2022, **un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento**. Un calo che non dipende solo dagli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in calo rispetto ai massimi toccati a settembre 2021, ma derivante anche dal **repentino irrigidimento di criteri di selezione della clientela immobiliare**. Per esempio, i single milanesi possono permettersi solo il 5% delle case in vendita.

Dopo un 2022 caratterizzato da una sostanziale **stabilità nelle erogazioni** (+1%), associata ad una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), Nomisma prevede per il 2023 una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo), sia delle surroghe e sostituzioni (-47%).

Politiche creditizie più prudenti, secondo Nomisma, *“incidono negativamente sull'afflusso di domanda al mercato e determinano una **flessione dell'attività transattiva stimata nell'ordine del 14,6% su base annua**, con un'intensità della contrazione che dovrebbe essere più evidente nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il **progressivo allentamento della stretta monetaria**”*.

Analizziamo ora l'andamento della Cooperativa e quindi **il bilancio del 2022**.

LA GESTIONE CARATTERISTICA

L'attività di promozione svolta ha prodotto risultati positivi anche nel 2022 con l'**assegnazione ai Soci in proprietà di tre appartamenti presso la Residenza Alessandro Scotti**.

L'ultimo appartamento disponibile è stato assegnato in proprietà a fine aprile e quindi l'intervento è da considerarsi chiuso e i trenta appartamenti sono stati tutti assegnati in proprietà o in godimento.

Anche per il 2022 è opportuno sottolineare il **positivo andamento della gestione caratteristica**.

Nell'esercizio si è confermato un **turn over modesto**, gli appartamenti sono rimasti sfitti per periodi molto brevi, sostanzialmente per i tempi tecnici di verifica degli impianti e/o di interventi di ristrutturazione e pulizia necessari.

Lo scarso turn over ha notevolmente rallentato la possibilità di dare risposta ai Soci in lista di attesa, anche da molto tempo, per l'assegnazione in godimento di un alloggio.

Nel 2022 sono stati eseguiti **sfratti per morosità** relativi a due attività commerciali e ad un alloggio.

Nei primi mesi del 2023 sono **giunte a buon fine quattro cause legali promosse dalla Cooperativa nei confronti di Soci morosi**, attraverso l'esecuzione di sfratti o rilasci spontanei.

Sottolineo che **la Cooperativa arriva ad assumere decisioni drastiche solo dopo aver cercato in tutti i modi di trovare soluzioni condivise con i Soci in difficoltà**.

Purtroppo, capita sovente di non trovare disponibilità alla ricerca di soluzioni da parte dei Soci interessati.

Allo stato attuale non sono sorti nuovi casi di morosità significativi, anche **se permangono difficoltà nel recupero dei crediti pregressi**.

Una ulteriore difficoltà è sorta con gli **aumenti esponenziali dei costi energetici, luce e gas**.

A questo riguardo rileviamo, dalle segnalazioni degli amministratori condominiali, un aumento delle problematiche relative al pagamento puntuale delle rate condominiali.

Nel 2022 sono stati **effettuati significativi interventi di manutenzione straordinaria** grazie anche alle opportunità fiscali vigenti.

Sono state rifatte le **facciate ed i balconi di via Guido Rossa**, le **facciate di via Cavour** ed infine è stata **appaltata la sostituzione dei serramenti di 20 appartamenti e degli uffici del Condominio Proletaria di via Giotto/Michelangelo, che si è conclusa nel marzo 2023.**

Il Consiglio di Amministrazione, negli ultimi mesi del 2022 ha anche deliberato un **importante intervento in via Brasca** con l'installazione di **pannelli solari fotovoltaici e pompe di calore.** Con questo intervento, di rilevante importanza sotto l'aspetto ambientale, si prevede un **forte ridimensionamento delle spese di riscaldamento e la riduzione significativa di quelle relative alla energia elettrica.**

Lo studio commissionato ha confermato **l'aumento di due classi energetiche** previste dalla norma per poter godere delle agevolazioni fiscali (superbonus).

L'appalto era in via di definizione con una Cooperativa del settore energetico ma è intervenuta **la modifica delle norme fiscali** che sospendeva la possibilità di poter godere dello sconto in fattura. Fortunatamente **il 5 aprile è stato approvato in via definitiva dal Senato un decreto** che ha riammesso questa possibilità per Onlus, IACP e Cooperative a proprietà indivisa.

Quindi, è immediatamente ripartita la procedura e **l'intervento è in corso di realizzazione.**

Per il 2023, **l'aumento del costo del denaro** registrato negli ultimi 6 mesi, ci induce alla cautela rispetto alla possibilità di intraprendere nuove iniziative edilizie.

Il 2023 sarà quindi un **anno di transizione e di pianificazione**, nel corso del quale non saranno intrapresi nuovi interventi ma che sarà dedicato alla **programmazione di nuovi servizi ai Soci.**

I SOCI E IL PRESTITO SOCIALE

Al 31/12/2022, **i Soci della Cooperativa**, al netto delle recessioni, **sono 510**, con l'adesione di 17 nuovi Soci.

Di questi, **91 sono Soci Prestatori**, con un deposito complessivo, tra ordinario e vincolato, pari a **3.418.000 €**, con un incremento di 159.000€ rispetto all'anno precedente.

A fine esercizio erano in corso un deposito vincolato triennale ed un quinquennale per un importo complessivo di € 1.081.000.

Poiché il 31/12/22 è scaduto un deposito triennale per un importo complessivo pari ad € 964.000, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la **sottoscrizione di un nuovo deposito vincolato triennale 2023/2025 che ha prodotto una raccolta pari ad € 1.070.000.**

Sempre in tema di prestito sociale, rammento la norma di legge che permette la possibilità di raccolta fino ad un massimo di **tre volte il patrimonio netto.**

La Proletaria ha un **patrimonio netto al 31/12/2021** (ultimo bilancio approvato) **di € 3.461.000**, ed un **prestito sociale a fine 2022 di € 3.418.000** quindi il rapporto è **pari a 0,98.**

A fine esercizio, **il rapporto liquidità/prestito sociale, era del 37%.** Si rammenta che il regolamento di Legacoop prevede un **rapporto minimo del 30%.**

Si prevede che la liquidità si incrementerà ulteriormente nel 2023, per effetto delle ultime assegnazioni della Residenza Alessandro Scotti e del buon andamento generale della Cooperativa.

IL BILANCIO 2022

La gestione immobiliare, ha prodotto un **utile di 338.000€**, confermandosi quindi sui valori dell'anno precedente (era stato di €332.000), dato ottenuto confrontando i dati omogenei, al netto quindi di vendite e plusvalenze.

Per il 2023 prevediamo un utile della gestione ordinaria, quindi al netto delle vendite, per un importo di 352.000€.

La gestione finanziaria presenta un **saldo negativo di 103.000€**, per il 2023 si prevedono oneri finanziari per € 116.000.

L'aumento degli oneri finanziari è dovuto principalmente all'aumento del costo del denaro che, soprattutto sul mutuo di via Brasca, inciderà significativamente.

I debiti verso le banche ammontano a 1.656.000 €, contro € 2.337.000 del 2021 (un decremento di € 680.000). La diminuzione è dovuta alle numerose assegnazioni in proprietà ai Soci ed alla decisione del Consiglio di Amministrazione di **ridurre parte del mutuo residuo.**
Si prevede che a fine 2023 si attesterà a circa € 1.400.000.

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa, al 31/12/22 è costituito da 77 appartamenti, numerosi box ed alcuni immobili commerciali.

Il valore complessivo degli immobili a bilancio, ammonta a 8.343.000€ mentre i debiti ammontano complessivamente a 5.290.000€.

Le spese generali, che rappresentano le spese di funzionamento della Cooperativa (costo del lavoro, ufficio, organi sociali, legali e consulenze, revisione e certificazione del bilancio, ecc.), **ammontano a 180.000€**, in decremento rispetto all'esercizio precedente, nonostante siano stati **investiti oltre 11.000€ per le iniziative sociali.**

Nel budget 2023 abbiamo deciso di inserire prudenzialmente una **svalutazione di 20.000€**, per crediti verso Soci che potrebbero diventare difficilmente recuperabili.

Le posizioni affidate all'**ufficio legale ammontano complessivamente a circa 160.000€**, senza considerare le posizioni per le quali sono stati sottoscritti accordi di dilazione.

Il bilancio del 2022 si chiude con un utile, prima delle imposte, di 69.579€, su cui grava un saldo imposte per 28.845€ e quindi con un risultato netto di esercizio di 40.734€.

Questo risultato è **inferiore rispetto alle previsioni** ma è sicuramente da considerarsi positivo, considerata la situazione economica più generale e la decisione del Consiglio di Amministrazione di aumentare gli investimenti in iniziative a favore dei Soci.

Per il 2023, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi attesi, dovremmo realizzare un utile, al lordo delle imposte, di circa 64.000€.



Condominio La Fornace, via Guido Rossa 7



Condominio Emilio Brasca, via Brasca 4

CONCLUSIONI

Il Consiglio di Amministrazione ha intrapreso numerose iniziative finalizzate al **rinnovamento dell'immagine della Cooperativa**.

È entrato a regime il **nuovo sito internet**, più attuale e dinamico, di facile consultazione e sul quale trovare informazioni puntuali sulle attività e le iniziative.

Con la scuola, grazie alla disponibilità della dirigente scolastica, prof. Patrizia Santini e delle insegnanti, abbiamo sostenuto un progetto di **“Educazione Ambientale” in collaborazione con la Cooperativa Pandora**.

Sono state interessate 4 classi della scuola primaria (seconda elementare di Trezzo e Concesa). **Per l'anno scolastico 2023/24** è già stato avviato un percorso per realizzare due progetti, sempre in collaborazione con la Cooperativa Pandora.

Uno per la primaria, dal titolo **“Giocooperiamo”**, che dovrebbe coinvolgere 4 classi (sempre seconda elementare) e uno per la secondaria, **“Cooperare per una cittadinanza attiva”** che riguarderà 5 classi (seconda media).

Mi preme sottolineare il **rapporto positivo che abbiamo instaurato con le istituzioni scolastiche**, le quali hanno manifestato grande disponibilità ed attenzione nel valutare ed infine accogliere le nostre proposte.

Anche per il 2023 è stato confermato il servizio di assistenza fiscale in occasione della dichiarazione dei redditi, con un contributo economico per l'erogazione del servizio a carico della Cooperativa.

Vi rammento altresì la **convenzione sottoscritta con Tritium Life, che eroga assistenza infermieristica domiciliare** a Trezzo e zone limitrofe e che prevede uno sconto del 10% sul listino in vigore.

È stata anche formalizzata la **convenzione con Termar 3000**, per la manutenzione delle caldaie, con uno **sconto del 20%** sul listino.

Rammento che per ottenere gli sconti è sufficiente esibire la **Carta Socio** che vi è stata a suo tempo inviata.

Sono in cantiere ulteriori convenzioni con aziende in tema di servizi che comunicheremo di volta in volta, **anche attraverso il nuovo sito internet.**

Sempre nell'ottica di **fornire servizi ai Soci**, è in fase di istruttoria un progetto teso a fornire un supporto alle nostre Socie/Soci over 70.

Per fare un esempio comprensibile, si tratterebbe di **una collaboratrice per persone autosufficienti, che possa svolgere una serie di funzioni che sono considerate "stancanti", come cucinare, fare la spesa o pulire la casa.**

In base alle diverse esigenze saranno ovviamente imputabili i relativi costi.

Lo stiamo ipotizzando inizialmente, a livello di test, per i nostri **Soci del condominio La Proletaria**, nel quale sono residenti una percentuale significativa di Socie/Soci anziani.

Abbiamo già avuto un proficuo incontro con un dirigente delle Cooperative Sociali di Legacoop, con la responsabile dei Servizi Sociali del Comune e con il direttore della RSA di Trezzo, al fine di avere a disposizione tutti gli **elementi utili per valutare la possibilità di realizzare il progetto, creare sinergie** e contestualmente evitare sovrapposizioni con servizi già esistenti.

Nei prossimi mesi dovremo naturalmente verificare l'interesse dei Soci residenti attraverso incontri individuali e collettivi.

Infine, nei primi mesi del 2023, è stato finalmente pubblicato **"L'abitare condiviso. Storia della Cooperativa La Proletaria di Trezzo sull'Adda (1961 – 2021)** a conclusione di un laborioso lavoro di ricerca da parte dell'autore **Roberto Vitale.**

Il libro è stato editato dalla **Fondazione Barberini** ed è il primo della **Collana "Storia e memoria"**. È stato presentato il 25 febbraio, alla presenza di molti Socie/Soci, dell'autore, di dirigenti regionali e nazionali di Legacoop e delle autorità locali. Con l'occasione, sono stati premiati i **Presidenti della Cooperativa dal 1961 ad oggi.**

Nel prosieguo della nostra assemblea, saremo chiamati a nominare la **Commissione Elettorale per il rinnovo delle cariche sociali in scadenza nel 2024.**

La pandemia non ha favorito il processo e **gli obiettivi di rinnovamento** che avevamo positivamente intrapreso negli anni precedenti.

Alla Commissione Elettorale che sarà nominata spetterà il compito di **predisporre una rosa di candidati**, da sottoporre alla assemblea del 2024, che possa consentire un ampio rinnovamento, a partire dalla presidenza.

Oltre alla attività di ricerca e consultazione che sarà effettuata dalla commissione, è auspicabile che molti Soci presentino la propria **autocandidatura per il Consiglio di Amministrazione che dovrà governare la Cooperativa per il triennio 2024/2026.**

RINGRAZIAMENTI

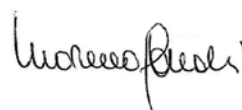
In conclusione di questa relazione, desidero **ringraziare i Consiglieri di Amministrazione ed il Collegio Sindacale** per l'impegno profuso.

Li ringrazio anche per la **fiducia** che hanno confermato nei confronti della presidenza, rendendo così più agevole il nostro lavoro.

Ringrazio anche il la sig.ra Maria Spartano ed il rag. Alessandro Limonta, per la collaborazione, la disponibilità e la sintonia che ha sempre contraddistinto la nostra collaborazione.

Un ringraziamento sentito infine ai Soci per l'attaccamento alla Cooperativa e per la fiducia che ci confermano costantemente.

*Presidente del Consiglio di Amministrazione
Moreno Passoni*





RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE PER L'ESERCIZIO 2022

All'Assemblea dei Soci della **Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop**

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile; tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

La società ha operato nel 2022 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria, al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato d'esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la Cooperativa in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni. I rapporti con le persone operanti nella struttura si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai Soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità;
- nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono pervenute denunce dai Soci ex art. 2408 c.c.;
- non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge. Il Collegio Sindacale ha acquisito dalla Società di Revisione informazioni relativamente all'attività di controllo legale dei conti. Non sono emersi dati e notizie rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

La natura cooperativa della Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop.

Informativa ai sensi dell'articolo 2545 del Codice Civile

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità.

Il Collegio attesta che, nell'esercizio 2022, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri Soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota Integrativa gli Amministratori hanno dato conto delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31 gennaio 1992, n.59.

Informativa ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota Integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al N. A102678.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso le assegnazioni e le cessioni di immobili a Soci e Vi diamo atto che sono stati considerati i parametri seguenti:

Ripartizione dei ricavi	Valore	%
Ricavi per prestazioni e vendite fornite a Soci	924.552	97,19%
Ricavi per prestazioni e vendite a terzi non Soci	26.733	2,81%
Totale complessivo dei ricavi	951.285	100,00%

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta in quanto le prestazioni fornite ai Soci superano la metà delle prestazioni totali.

Pertanto, poiché nello statuto sono presenti le clausole richieste dall'art. 2514 c.c. ed alla luce di quanto stabilito con Decreto 30 dicembre 2005 del Ministero delle Attività Produttive, la società possiede i requisiti per fruire delle agevolazioni previste per le Cooperative a mutualità prevalente.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio Sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto e a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

La revisione legale è affidata alla società di revisione Ria Grant Thornton Spa, che ci ha consegnato la propria relazione datata 13 aprile 2023, relazione che non evidenzia rilievi e pertanto il

giudizio rilasciato è positivo. Si ricorda che la Società di Revisione emette anche la relazione ai fini dell'art. 15 L.31.1.1992 n. 59.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Cooperativa ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis c.c., in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Pertanto, risulta costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della Cooperativa corredati dalla presente relazione.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale si precisa che:

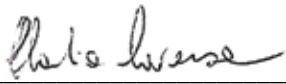
- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione del progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo, nell'esercizio non vi sono stati incrementi.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

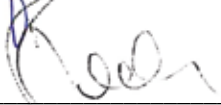
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli Amministratori.

Milano, 13 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

(Claudia Cavazza)  _____

(Gianpaolo Orlandi)  _____

(Attilio Pietro Panzetti)  _____



Condominio Briciola, Via Cavour 29



Condominio L'Ulivo, via Fratelli Bandiera / Silvio Pellico



BILANCIO DI ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA AL 31-12-2022

COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA SOC. COOP

Dati anagrafici	
Sede in	20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA GIOTTO N.4 /B
Codice Fiscale	03385620152
Numero Rea	MILANO 589807
P.I.	03385620152
Capitale Sociale Euro	9.858 i.v.
Forma giuridica	SOCIETÀ COOPERATIVA (SC)
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	A102678



Condominio La Proletaria, via Michelangelo / Giotto



Corte Guarnerio, Via Guarnerio 4



BILANCIO AL 31-12-2022

(Gli importi presenti sono espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE

	31-12-2022	31-12-2021
ATTIVO		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	355	1.015
II - Immobilizzazioni materiali	8.371.285	7.790.306
III - Immobilizzazioni finanziarie	6.833	6.833
Totale immobilizzazioni (B)	8.378.473	7.798.154
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	1.017.959
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	245.187	254.732
Totale crediti	245.187	254.732
IV - Disponibilità liquide	938.729	1.049.003
Totale attivo circolante (C)	1.183.916	2.321.694
D) Ratei e risconti	4.418	6.068
TOTALE ATTIVO	9.566.807	10.125.916
PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.858	9.586
III - Riserve di rivalutazione	2.400.572	2.400.572
IV - Riserva legale	1.050.527	970.287
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	40.734	82.722
Totale patrimonio netto	3.501.691	3.463.167
B) Fondi per rischi e oneri	674.470	674.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	6.332	5.027
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.318.827	1.476.590
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.042.215	4.440.517
Totale debiti	5.361.042	5.917.107
E) Ratei e risconti	23.272	66.145
TOTALE PASSIVO	9.566.807	10.125.916

CONTO ECONOMICO

	31-12-2022	31-12-2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	951.285	1.644.427
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.017.959)	(1.154.373)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.017.959)	(1.154.373)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	499.599	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.751	2.224
Totale altri ricavi e proventi	3.751	2.224
Totale valore della produzione	436.676	492.278
B) Costi della produzione		
7) per servizi	168.682	197.634
8) per godimento di beni di terzi	2.046	2.014
9) per il personale		
a) salari e stipendi	14.746	13.566
b) oneri sociali	3.960	4.143
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.305	1.034
c) trattamento di fine rapporto	1.305	1.034
Totale costi per il personale	20.011	18.743
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	18.855	21.488
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	660	660
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	18.195	20.828
Totale ammortamenti e svalutazioni	18.855	21.488
14) oneri diversi di gestione	54.262	36.578
Totale costi della produzione	263.856	276.455
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	172.820	215.823
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.500	6.482
Totale proventi diversi dai precedenti	4.500	6.482
Totale altri proventi finanziari	4.500	6.482
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	107.741	92.869
Totale interessi e altri oneri finanziari	107.741	92.869
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(103.241)	(86.387)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + - C + - D)	69.579	129.436
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	28.845	46.714
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	28.845	46.714
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	40.734	82.722



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 40.734.

ATTIVITÀ SVOLTE

Le assemblee di bilancio relative agli esercizi 2019 e 2020 si erano svolte attraverso delega da parte dei Soci al "rappresentante designato", a causa della situazione di emergenza sanitaria. Quella relativa all'esercizio 2021 (svoltasi quindi nel 2022) si è finalmente tenuta in presenza, quasi a sottolineare una sorta di ripartenza, di normalizzazione. Si è registrata una discreta partecipazione, anche in funzione dell'ordine del giorno che prevedeva, oltre alla approvazione del bilancio, la nomina del Collegio Sindacale e della Società di Revisione e Certificazione.

Nel corso dell'esercizio sono stati assegnati tre appartamenti della residenza Scotti, riducendo la disponibilità alla assegnazione in proprietà di un solo appartamento, peraltro prenotato nei primi mesi del 2023.

Possiamo finalmente affermare di aver concluso questo intervento.

A seguito del forte incremento dei costi energetici, abbiamo registrato un aumento di problematicità nel rispettare la puntualità nel pagamento delle spese condominiali da parte dei nostri Soci.

A questo va aggiunto l'incremento Istat dei canoni di godimento. A questo proposito è utile sottolineare che negli anni precedenti gli incrementi erano stati nulli o poco significativi e che le condizioni applicate dalla Cooperativa erano e sono molto inferiori rispetto al mercato, almeno il 20% in meno a parità di immobile.

Si conferma, come sempre, la disponibilità a ricercare soluzioni percorribili per i Soci che vivono momenti di difficoltà.

Nel corso del 2022 sono stati effettuati interventi di manutenzione significativa su molti immobili.

È stato confermato l'impegno a fornire servizi ai nostri Soci: dichiarazione dei redditi, convenzione per assistenza domiciliare e manutenzione caldaie.

Per la prima volta, in collaborazione con la Cooperativa Pandora, sono stati organizzati dei corsi di "educazione ambientale" per cinque classi della primaria (seconde elementari). Il riscontro è stato molto positivo e l'impegno sarà confermato e probabilmente ampliato alla secondaria (medie) anche per il prossimo anno scolastico.

Nel mese di maggio è stata organizzata la proiezione del docufilm "Le mani in pasta. Le esperienze sui terreni confiscati alle mafie" con la partecipazione in videoconferenza dell'autore del libro Carlo Barbieri e la presenza del regista del film Daniele Biacchessi.

Negli ultimi mesi del 2022 è stato definitivamente licenziato il testo del libro sulla storia della Cooperativa "L'abitare condiviso. Storia della Cooperativa La Proletaria di Trezzo sull'Adda (1961/2021)".

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo oltre a quelli descritti.

CRITERI DI FORMAZIONE

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate

e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

PROSPETTIVA DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

CRITERI DI VALUTAZIONE (Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e OIC 12)

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli

oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%;
- macchine ufficio elettroniche: 20%;
- altri beni: 15% e autovetture 25%.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di realizzo, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, ed il presumibile valore di realizzo.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai Soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par. 64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

CRITERI SEGUITI PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO MUTUALISTICO

La Cooperativa, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2545 del Codice Civile, ha attuato criteri di gestione sociale finalizzati al conseguimento dello scopo statutario che consiste nel soddisfacimento del fabbisogno di alloggi dei propri Soci. Le linee operative che hanno caratterizzato tutta la gestione sono state improntate al conseguimento del miglioramento delle condizioni economiche di tutti i Soci oltre che dell'economia locale. In particolare, ai fini del proseguimento dello scopo mutualistico si ricordano di seguito, sinteticamente, le modalità volte a favorire lo sviluppo del rapporto sociale e i criteri seguiti nella gestione sociale, anche in ossequio al disposto dalla legge 59/92. La nostra Cooperativa ha gestito il patrimonio indiviso esistente.

CONDIZIONE DI PREVALENZA ART. 2513 CODICE CIVILE

Si precisa che al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei Soci e di quelli effettuati nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione nelle scritture contabili. Pertanto ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2513 Codice Civile, comma 1, lettera a) la condizione di prevalenza è documentata dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili:

A)1 verso Soci 924.552
----- =% ----- = 97%
Totale A)1 951.285

DETERMINAZIONI ASSUNTE CON RIGUARDO ALL'AMMISSIONE DEI NUOVI SOCI. ART.2528 COMMA 5, C.C.

I requisiti e le procedure di ammissione a Socio, nonché il diritto di recesso e le procedure di esclusione sono dettagliatamente definite e disciplinate dallo statuto, in particolare dagli articoli da 4 a 13.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi Soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società. Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel Libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo della quota sociale sottoscritta.

Di seguito variazioni intervenute nell'anno:

SOCI	UOMINI	DONNE	PERS GIURIDICHE	TOTALE
01/01/2022	272	230	0	502
AMMESSI	11	6	0	17
RECEDUTI	6	3	0	9
31/12/2022	277	233	0	510

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e rettificate dal corrispondente fondo di ammortamento. I costi di impianto e ampliamento (variazioni statutarie) sono stati iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. Le licenze software sono ammortizzate con una aliquota annua del 20%.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	7.782.720	5.500	127.069	7.915.289
Ammortamenti (Fondo amm.to)	44.687	5.363	74.933	124.983
Valore di bilancio	7.738.033	137	52.136	7.790.306
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	604.722	-	12.198	616.920
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	17.746	17.746
Ammortamento dell'esercizio	0	137	18.058	18.195
Totale variazioni	604.722	(137)	(23.606)	580.979
Valore di fine esercizio				
Costo	8.387.442	-	109.323	8.496.765
Ammortamenti (Fondo amm.to)	44.687	-	80.793	125.480
Valore di bilancio	8.342.755	0	28.530	8.371.285

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economica-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene: - macchine ufficio: 20% - mobili e arredi: 12% - altri beni: 15% e autovetture 25% Le immobilizzazioni materiali (immobili) sono state rivalutate in base all'art. 15 D.L. 185 del 29/11/2008. Poichè il valore di iscrizione degli immobili è stato prudenzialmente annotato in misura inferiore al valore risultante dalla perizia (rivalutazione 80%) non si è proceduto ad alcun ammortamento. Tra il valore degli immobili segnaliamo la presenza di quattro appartamenti e cinque box realizzati nella struttura di Via Papa Giovanni XXIII in Trezzo sull'Adda (MI) e regolarmente concessi in godimento ai Soci.

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	6.833	6.833
Valore di bilancio	6.833	6.833
Valore di fine esercizio		
Costo	6.833	6.833
Valore di bilancio	6.833	6.833

Le partecipazioni di altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

- Coop Servizi s.c.r.l. euro 155;
- Sinvest s.c. euro 6.455;
- Banca Popolare di Vicenza euro 222.

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.017.959	(1.017.959)	0
Totale rimanenze	1.017.959	(1.017.959)	0

Sono relative all'intervento in corso di esecuzione in Trezzo sull'Adda (MI) Via Papa Giovanni XXIII zona Fornace - San Martino e sono determinate in base al criterio dei costi sostenuti nell'esercizio. I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente. Il decremento di euro 1.017.959 è causato dalla vendita di tre appartamenti, n. 2 box e la capitalizzazione ad immobilizzazioni di n. 3 appartamenti e 5 box messi a godimento per i Soci.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono stati esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	202.801	(16.175)	186.626	186.626
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	51.931	6.630	58.561	58.561
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	254.732	(9.545)	245.187	245.187

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.043.741	(124.749)	918.992
Denaro e altri valori in cassa	5.262	14.475	19.737
Totale disponibilità liquide	1.049.003	(110.274)	938.729

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

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	6.068	(1.650)	4.418
Totale ratei e risconti attivi	6.068	(1.650)	4.418

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

- euro 3.232 risconto fidejussione;
- euro 1.186 risconto per assicurazioni.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	9.586	272	-		9.858
Riserve di rivalutazione	2.400.572	-	-		2.400.572
Riserva legale	970.287	80.240	-		1.050.527
Utile (perdita) dell'esercizio	82.722	-	82.722	40.734	40.734
Totale patrimonio netto	3.463.167	80.512	82.722	40.734	3.501.691

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le somme iscritte nel capitale sociale derivano esclusivamente da conferimenti in denaro. La riserva di rivalutazione per euro 2.400.572 è stata apposta, ai soli fini civilistici, secondo i criteri di cui al D.L. 185/2008; a tal fine si è reso necessario l'iscrizione della componente tributaria, alla voce Fondo imposte differite, esprimibile da un eventuale cessione di beni oggetto di rivalutazione. La riserva legale deriva da utili ed accantonamenti effettuati in precedenti esercizi non sottoposti a tassazione ai sensi del dispositivo di cui all'art. 12 della Legge 16/12/1977 n. 904. Si rammenta altresì che le somme così accantonate costituiscono, anche agli effetti ed ai sensi dell'art. 26 D.L.C.P.S. 1577/47, riserve indivisibili ed è esclusa, per precisa norma statutaria, la possibilità di procedere alla loro distribuzione tra i Soci, sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della società che all'atto del suo eventuale scioglimento. Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.858	B	-
Riserve di rivalutazione	2.400.572	B	2.400.572
Riserva legale	1.050.527	B	1.050.527
Totale	3.460.957		3.451.099
Quota non distribuibile			3.451.099

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

Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio		674.470			674.470
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio		674.470			674.470

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore delle dipendenti alla data di chiusura del bilancio è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere alle medesime nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	5.027
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.305
Totale variazioni	1.305
Valore di fine esercizio	6.332

Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, c.c)

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	3.259.550	158.600	3.418.150	3.067.375	350.775
Debiti verso banche	2.337.484	(681.724)	1.655.760	115.818	1.539.942
Acconti	73.365	(7.692)	65.673	65.673	-
Debiti verso fornitori	9.587	7.083	16.670	16.670	-
Debiti tributari	67.880	(23.743)	44.137	44.137	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.359	30	6.389	6.389	-
Altri debiti	162.882	(8.619)	154.263	2.765	151.498
Totale debiti	5.917.107	(556.065)	5.361.042	3.318.827	2.042.215

I "debiti verso Soci per finanziamenti" sono costituiti dai debiti verso Soci per risparmio sociale suddivisi secondo scadenza. La raccolta di risparmio sociale presso i Soci è stata effettuata in ottemperanza dei limiti quantitativi prescritti dalla Deliberazione C.i.c.r. del 19/07/2005 in materia di raccolta e risparmio ai sensi dell'art. 11 del D.L. 01/09/1993, n. 385. A tale proposito si precisa che l'importo complessivo di tali prestiti sociali non supera il triplo del patrimonio netto e sugli interessi riconosciuti ai Soci viene applicata la ritenuta fiscale pari al 26% secondo le normative legislative vigenti. I "debiti verso banche" suddivisi secondo scadenza sono costituiti:

- Banca Intesa San Paolo: mutuo ipotecario per intervento in Via Brasca euro 1.340.862;
- Ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo : mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII euro 176.433;
- Ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo: mutuo ipotecario locale commerciale in Via Michelangelo euro 54.736;
- Finanziamento emergenza COVID-19 euro 83.729;

La voce acconti è relativa ad acconti ricevuti per la vendita di appartamenti in Via Papa Giovanni XXIII.

Nella voce "debiti tributari" è iscritto il debito Irpef per le ritenute operate alla fonte sugli interessi maturati a fine anno sui depositi di risparmio sociale per euro 14.469; per ritenute operate sulle competenze da lavoro dipendente e da lavoro autonomo per euro 503; debiti erario iva per euro 319 e per imposte correnti d'esercizio (Ires e Irap) per euro 28.845.

I debiti verso istituti di previdenza sono relativi a debiti verso Inps per euro 6.389.

La voce "debiti verso altri" è relativa:

- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Brasca euro 56.981,
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Michelangelo euro 45.582;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Cavour euro 12.905;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Guarnerio euro 4.072;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Rossa euro 7.260;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via F.Ili Bandiera euro 5.140;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Giovanni XXIII euro 19.558;
- altri debiti euro 2.765,00.

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2022 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio, la Cooperativa si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 non applicando il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti debiti. Peraltro si ritiene che gli effetti derivati dall'applicazione di quest'ultimo criterio siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	3.418.150	3.418.150
Debiti verso banche	1.572.031	1.572.031	83.729	1.655.760
Acconti	-	-	65.673	65.673
Debiti verso fornitori	-	-	16.670	16.670
Debiti tributari	-	-	44.137	44.137
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	6.389	6.389
Altri debiti	-	-	154.263	154.263
Totale debiti	1.572.031	1.572.031	3.789.011	5.361.042

Finanziamenti effettuati da soci della società

Trattasi della raccolta di prestito sociale, la cui movimentazione, distintamente per il prestito sociale ordinario e vincolato, è sintetizzata nel seguente prospetto:

PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	Importo
Saldo al 01/01/2022	1.193.946
Capitalizzazione interessi netti 2022	9.339
Versamenti	1.197.820
Prelevamenti	64.520
Saldo al 31/12/2022	2.336.586

PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 36 MESI INIZIO 01/01/2020 FINE 31/12/2022	Importo
Saldo al 01/01/2022	1.001.818
Capitalizzazione interessi netti 2022	14.201
Versamenti	0
Prelevamenti	1.016.019
Saldo al 31/12/2022	0

PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 36 MESI INIZIO 01/01/2021 FINE 31/12/2023	Importo
Saldo al 01/01/2022	720.132
Capitalizzazione interessi netti 2022	10.658
Versamenti	0
Prelevamenti	0
Saldo al 31/12/2022	730.789

PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 60 MESI	Importo
INIZIO 01/01/2020 FINE 31/12/2024	
Saldo al 01/01/2022	343.654
Capitalizzazione interessi netti 2022	7.121
Versamenti	0
Prelevamenti	0
Saldo al 31/12/2022	350.775

In ottemperanza a quanto previsto dal vigente Regolamento di Prestito Sociale, gli interessi maturati al 31 dicembre di ogni anno sono capitalizzati, e resi disponibili ai Soci prestatori, il 1° gennaio dell'anno successivo.

L'importo maturato a tutto il 31/12/2022 trova accoglienza tra gli "Altri debiti" ed è stato capitalizzato, al netto della ritenuta di legge, in data 1° gennaio 2023.

Sugli interessi remunerati ai Soci viene operata una ritenuta a titolo di imposta, ai sensi dell'art. 26 comma 5 del DPR 600/1973.

Sul deposito sociale non grava alcun tipo di spesa.

In adempimento alle istruzioni della Banca d'Italia, pubblicate sulla G.U. del 19/11/2016 N. 271, si evidenzia che il saldo di ciascun libretto di deposito, alla data del 31/12/2022, rientrava nel limite massimo consentito dalla Legge. Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato. Si segnala che nell'anno 2023 cambierà la normativa, viste le previsioni della L. 205 del 27/12/2017 commi 239-243 (legge di bilancio) ma siamo ancora in attesa dei decreti attuativi e delle deliberazioni del CICR.

RAPPORTO PRESTITO SOCIALE/PATRIMONIO NETTO	
Prestito sociale ordinario al 31.12.2022	2.336.586
Prestito sociale vincolato al 31.12.2022	1.081.564
Totale prestito sociale al 31.12.2022	3.418.150
Patrimonio netto al 31.12.2021 (ultimo bilancio approvato)	3.463.167
Rapporto Prestito Sociale/Patrimonio netto	0,98

La raccolta complessiva di prestito sociale, alla data di riferimento del bilancio in esame, risulta pertanto rientrare nei limiti imposti dalla normativa, senza necessità di assumere garanzia alcuna.

Infine, l'indice di struttura finanziaria evidenzia un sostanziale equilibrio tra fonti di finanziamento e impieghi della Cooperativa.

INDICE DI STRUTTURA	31/12/2022
Patrimonio netto	3.501.691
Fondo per rischi e oneri	674.470
Trattamento di fine rapporto	6.332
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	2.042.215
Totale fonti di finanziamento di medio/lungo termine	6.224.708
Immobilizzazioni immateriali	355
Immobilizzazioni materiali	8.371.285
Immobilizzazioni finanziarie	6.833
Totale impieghi immobilizzati	8.378.473
Indice di struttura (Pat + Dm/I)/Al	0,74

La verifica sul rispetto della liquidità viene effettuata alla data del 31/12/2022 e viene evidenziata nella tabella seguente:

LIQUIDITÀ	
Saldo cassa al 31/12/2022	19.737
Banca c/c attivo al 31/12/2022	918.992
Crediti verso clienti	186.626
Totale liquidità al 31/12/2022	1.125.355
Prestito sociale ordinario al 31/12/2022	2.336.586
Quota Prestito soc.vinc.a 36 mesi al 31/12/2022	487.193
Quota Prestito soc.vinc.a 36 e 60 mesi al 31/12/2022	210.465
Totale prestito sociale al 31/12/2022	3.034.244
Rapporto Liquidità/Prestito sociale	37,00%

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, al fine di incrementare il rapporto di liquidità, ha deciso di proporre la sottoscrizione di depositi vincolati triennali (1/1/2023 - 31/12/2025) ottenendo riscontri positivi dai Soci. Il rapporto di liquidità nell'anno 2022 rimane sempre sopra i parametri.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	66.145	(42.873)	23.272
Totale ratei e risconti passivi	66.145	(42.873)	23.272

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

- euro 20.346 risconti per affitti;
- euro 1.957 Ratei ferie permessi e Rol dipendenti,
- euro 969,00 utenze.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I ricavi per vendite sono riconosciute al momento del trasferimento della proprietà che si identifica con il rogito notarile. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Affitti commerciali	26.733
Canoni	359.952
Vendite	564.600
Totale	951.285

I ricavi per categoria di attività vengono così ripartiti:

- euro 26.733 per affitti non abitativi;
- euro 359.952 per canoni di godimento;
- euro 564.600 per cessioni unità abitative.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	51.906
Altri	55.835
Totale	107.741

Oneri finanziari verso altri riguardano gli interessi pagati ai Soci per il risparmio sociale. Inoltre i proventi finanziari per euro 4.500,00 riguardano interessi pagati dai Soci per il ritardato pagamento dei canoni di godimento.

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

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

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

Si precisa che per la somma accantonata ai fini Irap ci si è avvalsi delle agevolazioni specifiche delle Cooperative Edilizie D.Lgs. 446/97 art. 17, 4 comma.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
28.845	46.714	(17.869)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	28.845	46.714	(17.869)
IRES	26.093	43.273	(17.180)
IRAP	2.752	3.441	(689)
Imposte differite (anticipate)	0	0	0

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

FISCALITÀ DIFFERITA/ANTICIPATA

La fiscalità differita viene espressa, come detto a commento della voce “Fondi rischi e oneri”, dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di euro 674.470 a seguito della rivalutazione di cui art.15 D.L.185/2008. Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle aliquote attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Nell'anno 2022 nessuna svalutazione del fondo per rischi ed oneri.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	674.470
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	674.470

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	44.004	9.100

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione pari a euro 44.004. Si rammenta che quanto iscritto alla voce B 7) del conto economico è comprensivo degli oneri sostenuti dalla società.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.804
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.804

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, c.c.) La società non ha emesso strumenti finanziari. Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati (Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, c.c.) La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Come segnalato tra i debiti ci sono tre mutui garantiti da ipoteche e nello specifico: Mutuo Ipotecario per intervento in Via Brasca rilasciato da Intesa San Paolo per un debito residuo di euro 1.340.862,00, l'intera ipoteca grava su tutti gli immobili. Mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII (Condominio Scotti) rilasciato da ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa Sanpaolo per un debito residuo di euro 176.433,00 l'intera ipoteca grava su tutta l'area. Mutuo ipotecario per liquidità rilasciato dalla Banca Popolare di Vicenza per un debito residuo di euro 54.736,00, rilasciata garanzia immobile commerciale nel complesso di Via Michelangelo.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif.art.2427, primo comma, n.22-bis, c.c.)
Nessuna operazione con parti correlate realizzate dalla società.

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

Nei primi mesi del 2023, considerato che è stato assegnato l'ultimo appartamento disponibile presso la Residenza Scotti e considerati altresì i significativi incrementi dei tassi di interesse sui mutui, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di estinguere il mutuo residuo presso la Residenza Scotti.

Si è inoltre ravvisata la necessità e l'opportunità di adottare un nuovo testo di statuto sociale. L'assemblea dei Soci si terrà quindi in seduta straordinaria e ordinaria.

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

Nel corso dell'esercizio, la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche Amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto attiene il risultato dell'esercizio si propone di destinare l'intero utile a riserva legale ai sensi dell'art.12 Legge 904 del 16/12/1977, previa la sola sottrazione della somma di euro 1.222 pari al 3% dell'intero utile ai sensi del disposto di cui al 4° comma, art.11 L. 59/1992.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

*Presidente del Consiglio di Amministrazione
Moreno Passoni*



**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

Ai Soci della

Cooperativa di Abitazione La Proletaria Soc. Coop. a r.l.

Via Giotto 4/B

20056 Trezzo Sull'Adda (MI)

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitazione La Proletaria Soc. Coop. a r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitazione la Proletaria Soc. Coop. a r.l. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 aprile 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In

presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 13 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi

Socio



COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA soc.coop.

Sede in Trezzo sull'Adda - Via Giotto, 4/B
Cod. fiscale e n. Registro Imprese Milano 03385620152 - R.E.A. n. MI - 589807