

**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.
Corso Matteotti, 32/A
10122 Torino

T +39 0114546544

*Ai Soci della
Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa
Via Ettore Perrone, 3
10122 Torino*

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 Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa 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.

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

Gli amministratori della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Torino, 27 maggio 2024

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio

*Società Cooperativa Edilizia “Giuseppe Di Vittorio” a proprietà indivisa
Sede in Torino via Ettore Perrone n° 3
Partita IVA n° 01796560017
Iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n° 01796560017
Iscritta all’Albo Cooperative a Mutualità prevalente – sezione Edilizia della CCIAA di
Torino al n° A107294*

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signore Socie e signori Soci,

il bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, che sottoponiamo all’esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari ad euro 3.951 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 993 mila.

A norma di statuto, verrà proposto l’accantonamento della differenza attiva di bilancio a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977, previa devoluzione di quanto dovuto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell’art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992.

Il bilancio, redatto con l’osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto economico e del Rendiconto Finanziario, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che compongono rispettivamente: le attività e le passività della Cooperativa al termine dell’esercizio, i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio ed i flussi finanziari generati. In tutti i documenti ciascuna voce è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all’esercizio precedente.

Fa altresì parte del bilancio la “Nota Integrativa” che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i tre precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

L’analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall’analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci invece sull’attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l’hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

La cooperativa, per l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023, ha ritenuto di utilizzare il maggior termine previsto dallo Statuto Sociale all’articolo 19 e dal Codice Civile all’articolo 2364; le motivazioni sono riconducibili alla struttura ed all’attività della cooperativa, che deriva il proprio bilancio civilistico dai dati contabili delle varie stazioni appaltanti e dalle rispettive gestioni condominiali.

Scenario operativo e sviluppo della società

E’ ormai da troppi anni che raccontiamo, all’inizio della nostra Relazione, anni difficili: il post-Covid, la guerra in Ucraina, la crisi energetica, il nuovo drammatico conflitto tra Israele e Hamas e tutte le conseguenze sull’economia e sulle nostre vite di questa epoca confusa.

Tutto ciò non ha impedito all’economia globale di crescere, di riportare sotto controllo l’inflazione, di assistere a record positivi degli indici di borsa su tutti i mercati e quindi di dare

un percepito, ad alcune fasce di cittadinanza (le più abbienti), di una situazione migliorata rispetto agli anni precedenti.

In realtà assistiamo ad un progressivo aumento delle disuguaglianze sociali con i cittadini più poveri che continuano a perdere potere di acquisto ed i più ricchi, che vedono incrementare il loro reddito, in una spirale che non si riesce ad interrompere.

In questo scenario il 2024 vedrà circa 4 miliardi di persone andare al voto, in alcuni stati le elezioni non sono libere ed il voto è scontato in altri grandi paesi, Europa compresa, saranno elezioni in grado di determinare il futuro del mondo.

Democrazia, stato di diritto, pace e giustizia sociale sono le radici dell'Unione Europea ma anche le sfide del presente; sono l'ancoraggio delle forze "europeiste" per contrastare il disegno disgregativo degli euroscettici che vogliono il ritorno a politiche nazionali frammentate.

Il Next Generation EU ha indicato la via per la crescita: investimenti sostenuti dal debito comune per superare "l'ortodossia" e l'austerità depressiva. Lavorare insieme è l'unica strada percorribile ed è da sempre la nostra forza.

Nel nostro settore non possiamo non evidenziare che uno degli elementi che incide di più sull'esclusione sociale sia la mancanza di alloggi a prezzi accessibili che, unito alla necessità e al probabile obbligo, di ridurre significativamente il livello di inquinamento prodotto dal patrimonio edilizio, deve stimolare il Pubblico a prevedere massicci investimenti nel settore della casa.

La nostra Cooperativa è stata da sempre una attrice importante per contrastare le disuguaglianze determinate dal sistema abitativo. Per questo chiediamo l'introduzione di un nuovo paradigma, che preveda di finanziare anche un welfare abitativo che approcci al tema della casa come luogo dell'abitare, arricchito dalla possibilità di accedere a servizi di prossimità e di avere a disposizione spazi condivisi per creare comunità coese e quindi più vere!

Nel 2023 la nostra Cooperativa, tramite l'Associazione a cui aderiamo, è riuscita ad ottenere una modifica alla Legge Regionale n 28 del 1976, che ha consentito ai nostri soci, che risiedono in un intervento finanziato con i fondi stanziati dalla suddetta legge, di non subire variazioni in aumento del canone per il presente biennio. Il nostro Consiglio di Amministrazione ha deliberato, per gli altri interventi, di congelare l'aumento del canone ad una percentuale decisamente inferiore a quanto previsto dal contratto di assegnazione.

Nel 2024 si voterà anche per il Consiglio Regionale del Piemonte e l'auspicio è che il prossimo Consiglio voglia ridare impulso ad uno strumento importante, necessario e già in uso come la Legge Regionale n. 28 del 1976. Sono ormai due legislature regionali che attendiamo la pubblicazione di un bando, condiviso, per la realizzazione o ristrutturazione di alloggi da assegnare in locazione permanente per altro finanziato con risorse provenienti da un fondo rotativo alimentato dalla stessa cooperazione di abitazione.

La Cooperativa, anche nel 2023, ha continuato il percorso di mutuo soccorso tra i soci e tramite il Fondo di Solidarietà è riuscita ad erogare euro 57 mila, oltre ad euro 18 mila a copertura dei costi di riscaldamento, distribuito a 88 famiglie. Dalla sua costituzione ci ha consentito di erogare euro 1.368 mila distribuito a 1.625 famiglie. Questo strumento, anche grazie alla Cooperativa Synergica che ne ha la gestione operativa, si sta rilevando capace di recuperare situazioni che tendono a scivolare verso la povertà sia per l'aiuto economico immediato che per il servizio di ascolto svolto dagli operatori della cooperativa Synergica.

Per quanto attiene le assegnazioni in proprietà, ai sensi della Legge Botta-Ferrarini, il piano di cessione non ha dato i risultati sperati poiché i valori delle abitazioni, sommati ai contributi da

versare alla Regione nell'ipotesi di assegnazione in proprietà al socio assegnatario, sono risultati troppo onerosi per la nostra base sociale e scontano l'aggravio della crisi del settore edilizio, che ha notevolmente ridotto sul mercato il valore delle abitazioni usate equiparandole ai valori di assegnazione in proprietà ai soci. Da qualche anno abbiamo in corso un'interlocuzione con il Ministero delle Infrastrutture per provare ad introdurre, all'interno delle disposizioni della Legge 179/92, la possibilità di considerare indici di decremento connessi alla vetustà dell'immobile, per favorire il completamento dei piani di assegnazione in proprietà. Ad oggi il Ministero non ha ancora dato corso ad alcun provvedimento.

Situazione societaria e gestione sociale

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 5.226 soci con un incremento rispetto allo scorso esercizio di n° 260 soci determinato da n° 399 nuove ammissioni e n° 139 soci recessi e/o esclusi.

Le dimissioni da soci sono state date principalmente dai soci che hanno trovato una sistemazione abitativa al di fuori della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione ha ammesso i nuovi soci in base al principio della "porta aperta", così come storicamente è sempre avvenuto senza respingere nessuna richiesta pervenuta. L'ufficio preposto alla ricezione delle domande di ammissione, coordinato da alcuni consiglieri, illustra le regole di cui si è dotata la Cooperativa e comunica i tempi necessari per addivenire all'assegnazione della casa, consentendo all'aspirante socio di valutare correttamente le sue aspettative.

I soci della Cooperativa sono distinguibili in due diversi gruppi, con riferimento ai rapporti che gli stessi hanno intrattenuto con la Cooperativa, nel seguente modo:

- a) n. 3.080 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;
- b) n. 2.146 soci sono in attesa di assegnazione.

Sono coinvolti in diverse forme di partecipazione alla gestione della Cooperativa, attivate ed attuate in relazione alle indicazioni contenute nello Statuto, circa 250 soci che prestano la loro collaborazione nella gestione dei servizi per gli interventi realizzati e di cui sono soci assegnatari.

Circa 50 altri soci collaborano alla gestione della Cooperativa attraverso l'impegno nelle Sezioni Soci periferiche che, dopo le restrizioni dovute dalla pandemia, hanno ripreso la loro normale attività.

La Cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione dalla data del 14 settembre 1994 al n° 01/001/272/6237.

Rileviamo che in data 23 novembre u.s. il Giudice del Tribunale Ordinario di Torino, in merito alla vicenda che ci vede chiamati in causa da ex Soci per la loro esclusione dovuta al provvedimento del MISE, ha dichiarato la causa matura per la decisione senza ulteriore istruttoria, fissando l'udienza per la rimessione in decisione al 7 novembre 2024.

Il revisore designato dalla Legacoop ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale, a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992, che si è conclusa con il verbale redatto in data 17 gennaio 2024. ■ Consiglio di Amministrazione ha provveduto

ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992 mediante affissione presso la sede sociale.

Il giudizio finale del suddetto verbale non riporta alcuna eccezione.

Nel 2023 è continuato il lavoro delle sezioni soci quale punto di contatto ed informazione con i soci ed è stata aperta la nuova sezione soci a Nichelino (TO) che verrà inaugurata nel prossimo mese di giugno.

La Cooperativa Di Vittorio è presente sui social attraverso gli account Facebook, Instagram e X. Attraverso queste pagine la Cooperativa comunica e, soprattutto, interagisce con un vasto pubblico, segnalando le proprie attività, l'avvio di nuovi bandi, le assemblee dei soci, oltre ad eventi istituzionali e cerimonie di consegna degli alloggi.

Inoltre, i commenti ai post e la piattaforma di Messenger sono gli strumenti utilizzati per un'interazione diretta con i follower che spesso chiedono informazioni su come diventare soci e sugli alloggi.

Attualmente il social network che conta maggiori interazioni con il pubblico è Facebook. La pagina Di Vittorio è seguita da oltre 16.200 persone. Nel corso del 2023 la prevalenza del pubblico che ha consultato la pagina Facebook è femminile (66% di utenti), mentre la fascia di età è compresa tra 35 e 64 anni. La maggior parte degli accessi sono localizzati a Torino (43,8%), nei comuni della cintura (Orbassano, Settimo Torinese e Nichelino), ed in altre zone del Piemonte, con ad esempio Alba. Sono oltre 315 mila le persone raggiunte dalle attività di comunicazione della Di Vittorio su Facebook nell'anno 2023, di queste circa 20 mila sono di copertura organica, mentre 297 mila derivano da inserzioni; 27 mila sono le visualizzazioni della pagina, in crescita rispetto all'anno precedente.

Crescono i follower anche nella pagina Instagram: 655, dove si riscontra una buona interazione per quel che riguarda i post e ancora di più per la condivisione di storie e reel. Di sicuro Instagram rappresenta il social network su cui maggiormente intensificare le attività nei prossimi mesi sia per la possibilità di sperimentare diversi linguaggi visivi, sia come strumento per intercettare un possibile nuovo bacino di soci tra le generazioni più giovani.

Su Twitter la comunicazione è di tipo più istituzionale e raggiunge, in particolare, le istituzioni pubbliche, le personalità politiche, i giornalisti e il mondo della cooperazione. Le persone che seguono la pagina sono oltre 400; i tweet finora pubblicati più di 2.000.

Una comunità, quella della Di Vittorio che, grazie alla presenza sui social, ha esteso i contatti oltre il tradizionale pubblico dei soci storici e ha agevolato nuove associazioni alla cooperativa con risultati che confermano la grande e positiva reputazione che ha saputo realizzare in oltre 50 anni di attività.

La struttura finanziaria e patrimoniale della Cooperativa si può riassumere come segue:

	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	Variazioni
Immobilizzazioni Immateriali	1.549.832	1.727.914	(177.612)
Immobilizzazioni Materiali	332.006.750	331.522.191	484.559
Immobilizzazioni Finanziarie	1.633.519	1.788.713	(155.193)
ATTIVO FISSO	335.180.092	335.038.818	141.174
Crediti a breve nelle interazioni finanziarie	2.405	91.007	(89.502)
Attivo circolante a medio/longo	876.188	811.025	65.163
Rimanenza di magazzino	1.122.712	1.130.528	(7.816)
Attivo circolante a breve	7.904.758	7.781.288	123.470
Responsabilità liquido	7.460.028	7.084.542	(375.486)
ATTIVO CIRCOLANTE	12.366.091	16.899.290	(4.533.199)
CAPITALE INVESTITO	347.546.183	351.937.668	(4.391.485)
Patrimonio Netto	172.030.484	168.776.258	3.254.226
Passività a medio/longo	162.399.562	170.697.015	(8.297.453)
Passività a breve	13.116.137	13.011.395	104.742
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	347.546.183	351.937.668	(4.391.485)

La situazione patrimoniale comparata con l'esercizio 2022, evidenzia la buona capitalizzazione della Società e sostanzialmente un equilibrio finanziario dato dalla capacità quasi totale di copertura delle passività a breve con l'attivo circolante a breve.

La variazione delle immobilizzazioni materiali riflette i valori del nuovo intervento acquisito nel corso dell'esercizio al netto degli ammortamenti effettuati, nel contempo abbiamo un decremento delle passività a medio lungo termine dovuto al pagamento delle quote di capitale dei mutui.

Nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha rilasciato per euro 413 mila la "Riserva copertura flussi finanziari", in seguito alla variazione della valutazione al fair value dei derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi.

Tale riserva, iscritta originariamente a Patrimonio Netto per euro 419 mila, è stata costituita in virtù di contratti derivati di tipo IRS (Interest Rate Swap), a copertura del tasso variabile di interesse sui finanziamenti accessi, con remunerazione a tasso variabile. Tale scelta è stata motivata al fine di monitorare il rischio di liquidità dovuto dalla variazione dei tassi di interesse su parte dell'indebitamento bancario, esprimendosi dal rischio di rialzo dei tassi di interesse, copertura effettuata formalizzando un contratto di copertura di tipo IRS.

I dati economici dell'esercizio evidenziano un decremento del valore e dei costi della produzione che porta comunque ad un incremento della differenza tra ricavi e costi della produzione di circa euro 781 mila. Nella voce Altri ricavi sono evidenziati ricavi quali "recupero costi di gestione" per euro 4,5 milioni, che trovano la contropartita nei costi nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Il risultato di esercizio, pari ad euro 4 milioni in aumento di euro 1 milione, risente principalmente dei minori costi della produzione.

Infine per illustrare in modo più completo la situazione della società vengono riportati di seguito alcuni dei più rappresentativi indici di bilancio.

In considerazione del fatto che la nostra è una cooperativa a proprietà diversa con lo scopo mutualistico e non lucrativo di fornire alloggio in pagamento in soci, non vengono forniti ulteriori indicatori in quanto non sarebbero significativi.

Indici di struttura

			31/12/2023	31/12/2022
Rapporto tra finanziamenti a lungo termine e mezzi propri	Mezzi propri / Capitale complessivo	Capitale proprio della Società / Patrimonio netto (escluso da capitale) appurato (€ 1.000)	49,50%	47,81%
Mezzanità di struttura consolidata	Patrimonio Netto + Passività correnti (da € 100.000,00)	capacità della cooperativa di coprire, con le proprie immobilizzazioni, con capitali propri e debiti a medio e lungo termine, le proprie immobilizzazioni	1.700.000,00	1.881.895,00
Indice di struttura consolidata	Patrimonio Netto + Passività correnti (da € 100.000,00)	indice che indica le immobilizzazioni finanziarie della cooperativa	199,98%	101,50%

Indice di liquidità

			31/12/2023	31/12/2022
Margine di sicurezza consolidato	Capacità immediata / Capitale per le passività a lungo termine (da € 100.000,00)	Capacità della cooperativa di coprire, con le proprie immobilizzazioni, con capitali propri e debiti a medio e lungo termine, le proprie immobilizzazioni	1.000,00%	1.000,00%
Indice di sicurezza consolidato	Capacità immediata / Capitale per le passività a lungo termine (da € 100.000,00)	valutazione della solvibilità della cooperativa (base comune)	2,700%	1,700%

Gli indici di struttura evidenziano la necessità di supportare in parte le immobilizzazioni con un indebitamento a breve; gli indici di liquidità evidenziano una minor capacità, rispetto al 100%, della Cooperativa a far fronte ai propri impegni finanziari con le risorse a disposizione, dovuta dall'assorbimento importante di liquidità per far fronte al saldo delle cartelle notificate dall'Agenzia delle Entrate.

Peraltro, nei primi mesi del 2020, la Cooperativa ha inteso di stipulare un finanziamento a breve termine al fine di ripristinare la liquidità.

Attività finalizzate al conseguimento dello scopo mutualistico

In ottemperanza al disposto dell'art. 3 della Legge n. 50 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile, si indicano i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico:

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa in attuazione dell'art. 18 della più citata legge n. 179 del 1992 e soprattutto in attuazione dell'art. 5 dello Statuto Sociale (votato e votato in assemblea generale in data 13 ottobre 1992) ha assegnato in proprietà ai soci già assegnatari in godimento n. 4 alloggi ubicati nei seguenti interventi:

- Torino – corso Allamano, alloggi assegnati in proprietà n° 2;
- Orbassano – via Gioberto, alloggi assegnati in proprietà n° 1;
- Giugliasso – Via Scoffone, alloggi assegnati in proprietà n° 1;

Per quanto riguarda gli alloggi in proprietà alla Cooperativa in tali interventi nulla cambia nel rapporto con i soci che continueranno ad assicurare dell'abitazione nel rispetto dei diritti e doveri previsti dallo Statuto Sociale.

L'assegnazione in proprietà degli alloggi negli ultimi anni non ha dato i risultati attesi in quanto i soci non hanno ritenuto conveniente e sostenibile l'assegnazione in proprietà degli alloggi da loro detenuti in gestione. La difficoltà deriva da diversi fattori che traggono origine dalla situazione di crisi degli ultimi anni, dalla caduta dei prezzi per abitazioni analoghe sul libero mercato e da un meccanismo legislativo di calcolo del costo complessivo dell'alloggio che, in questa situazione di mercato, penalizza l'acquisto in cooperativa.

La Cooperativa continua l'interlocazione con la Regione e il Parlamento per verificare se esistono le condizioni per modificare la Legge di riferimento per far sì che il costo complessivo dell'alloggio risulti più in linea con le aspettative e le disponibilità dei soci, il tutto avendo presente che questi alloggi godono di un canone sostenibile.

La cooperativa, nel corso del 2023, ha acquisito 18 alloggi finanziati dalla Regione Piemonte con il Piano Casa 1 biennio "diecimila alloggi entro il 2017" realizzati ad Alba (CN) da un'impresa privata non più interessata a continuare nella gestione di questo intervento di locazione. La Cooperativa è stata l'interlocutore naturale per gestire questi alloggi, essendo uno dei pochi soggetti esentati che si occupa di assegnare e gestire alloggi a canoni sostenibili e che hanno usufruito di contributi pubblici, per i quali è necessario nella gestione seguire correttamente tutte le direttive presenti nella Legge di finanziamento.

Il canone di pagamento richiesto dalla Cooperativa risulta mediamente inferiore rispetto a quello richiesto sul mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle assegnate ai soci, consentendo inoltre agli assegnatari di beneficiare delle caratteristiche mutualistiche della Cooperativa e di non essere nella assoluta precarietà di un rapporto che può essere risolto unilateralmente dal proprietario dell'alloggio a sua discrezione, essendo la durata della assegnazione a tempo indeterminato, prevedendo in Statuto, all'articolo 10, che in caso di decesso del socio gli stessi diritti ed oneri si sostituiscono al coniuge superstite ed ai figli minorenni.

Si evidenzia che negli ultimi anni, soprattutto nella seconda cintura della città metropolitana ed in alcune zone di Torino e dei comuni limitrofi della zona nord più disagiati, i canoni sul libero mercato hanno subito una decisa flessione rendendo i nostri alloggi di risulta, quelli che tornano nella disponibilità della Cooperativa, meno richiesti dai soci per cui si è proceduto ad una ridefinizione del canone, anche grazie alla nuova normativa regionale, per consentire ai nostri soci con redditi più contenuti di poter accedere alle suddette abitazioni.

Inoltre, a causa della pandemia e successivamente all'incremento generalizzato dei prezzi ed in particolare del costo del riscaldamento, si è registrato un maggior numero di soci che ritardano il pagamento del canone ed un incremento delle morosità per le somme dovute dai soci a causa della perdita di valore delle retribuzioni e delle pensioni.

Il patrimonio di proprietà o in gestione della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 3.261 abitazioni e relativi box o posti auto, da due palerie di negozi rispettivamente a Torino via Arioni e Dioneo, un negozio a Giugliasso e due a Torino in corso Molata, un ufficio a Torino in via Pietro Cossa, e n° 33 locali comuni.

Nel corso dell'esercizio sono state rassegnate in podumento n° 163 abitazioni, ed i nuovi assegnatari hanno provveduto alla integrazione di loro spettanza del fondo di Municipalità; anche per dette assegnazioni ai soci sono stati applicati i criteri previsti dagli articoli 7 e 17 dello Statuto Sociale per quanto attiene le somme da versare alla Cooperativa, nel rispetto dei criteri previsti dalla Legge Regionale n° 38 del 1976 e delle altre norme di finanziamento.

Inoltre sono state esaudite 20 richieste di trasferimenti in altri alloggi della Cooperativa da parte dei soci legati principalmente a motivi di lavoro o vicinanza con altri familiari.

La Cooperativa nel corso della sua vita ha realizzato, compresi gli interventi in via di costruzione e gli interventi di Social Housing, n° 5.100 alloggi principalmente nell'area metropolitana di Torino e di questi n° 1.900 sono stati assegnati in proprietà ai soci che già utilizzavano l'alloggio in podumento.

Il dato che emerge più significativamente è la ricostituzione del patrimonio sociale in numero di alloggi operato dall'urto dell'applicazione della Legge Finanziaria Botta.

A fronte di 1.900 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costituzione o acquisizione, a partire dal 1998 ad oggi, di circa 2.100 alloggi, mentre in termini di patrimonializzazione di bilancio il dato è evidentemente influenzato dall'andamento inflattivo degli anni trascorsi.

Rapporti con altre società cooperative e/o con società partecipate

La Cooperativa per meglio conseguire le proprie finalità statutarie intrattiene rapporti con altre società o consorzi tra cooperative di cui detiene anche quote di partecipazione.

La Cooperativa partecipa al capitale della società Interecoop Srl, che ha come oggetto sociale la gestione dell'immobile sito in Torino Via Perrone n° 3, presso il quale ha la propria sede la nostra Cooperativa. Con la stessa abbiamo un rapporto commerciale rilevante al canone di affitto oltre ad un rapporto di tipo finanziario.

Altra partecipazione di particolare rilevanza è la partecipazione nella società Assipiemonte '96 Srl, che è iscritta tra le società collegate, la quale opera nell'intermediazione assicurativa con un mandato dal gruppo Unipol Sai.

I rapporti patrimoniali ed economici con tali società sono indicati in nota integrativa e sono regolati a condizioni di mercato.

Funzionamento organi sociali

Per quanto concerne il funzionamento degli organi sociali si da atto che nel 2013:

- ✓ l'Assemblea dei Soci si è riunita 1 volta in forma straordinaria ed ordinaria, con la presenza di tutta la grande maggioranza dei soci delegati dalle Assemblee separate;
- ✓ il Consiglio di Amministrazione si è riunito 8 volte deliberando sugli aspetti gestionali di propria competenza e tracciando le linee programmatiche per lo sviluppo della cooperativa;
- ✓ il Collegio Sindacale si è riunito 8 volte svolgendo i controlli alla stessa demandati.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

I dipendenti della Cooperativa al 31 dicembre erano 26 ed il loro inquadramento e il livello impietistico e dirigenziale oltre ad 2 operai con funzioni di custode.

Nel corso dell'esercizio vi è stata una dimissione e sei assunzioni, non vi sono stati infortuni sul lavoro e non sono stati contestati addebiti in ordine a malattie professionali.

Il personale preposto ha frequentato il corso di formazione per "incaricato delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio ed evacuazione" ottenendo il relativo attestato in data 30 dicembre 2023.

Il documento di valutazione dei rischi, come previsto dal D. Lgs. 81 del 2008, inerente la sicurezza e la salute dei lavoratori è stato redatto in data 25 marzo 2019 ed è revisionato tutte le volte che necessita.

Il 23 gennaio del 2023 è stato concluso il corso per la formazione per il Preposto con il rilascio del relativo attestato.

Il 26 gennaio del 2023 è stato concluso il corso di aggiornamento di addetto al primo soccorso con il rilascio dei relativi attestati.

In data 7 e 14 dicembre 2023 il personale ha seguito i corsi relativi alla formazione generale e specifica ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 2008, articolo 37 comma 1 e 3.

In data 27 novembre 2023 è stato concluso, da tre dipendenti laureati, il corso di aggiornamento professionale (CUAP) "Finanza ad impatto sociale".

In data 30 ottobre 2023 è stato frequentato il corso di aggiornamento dalla Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza della Cooperativa.

Nel 2023 sono proseguiti gli aggiornamenti dei corsi di formazione del personale su applicazioni informatiche e contabilità.

Nel corso del 2023 si è manifestata la norma straordinaria che consente ai dipendenti di lavorare da remoto.

Informazioni relative alle politiche ambientali

La Cooperativa ha iniziato, già negli scorsi anni, un'attenta politica ambientale che tra l'altro si è espletata con il riconoscimento dell'attestato della Legacoop Abitanti di iscrizione al "Registro delle Cooperative per lo sviluppo dell'Edilizia Sostenibile".

Inoltre nei nuovi interventi costruiti abbiamo stretto un accordo, tramite Legacoop Abitanti Piemonte, con l'Environment Park per la progettazione delle case nel rispetto dei criteri individuati dalla Regione Piemonte applicando il sistema di valutazione denominato "Protocollo Linea" al fine di ridurre i consumi energetici degli edifici.

Negli interventi edilizi realizzati dopo il 2000 la Cooperativa ha sempre installato pannelli fotovoltaici e il solare termico per l'uso interno con la cessione alla rete elettrica, tramite il GSE, della parte non utilizzata di elettricità, inoltre abbiamo ormai standardizzato l'utilizzo delle pompe di calore quale fonte di riscaldamento e l'installazione delle aere verdi comuni avviene tramite la raccolta in apposite vasche dell'acqua piovana.

Negli interventi edilizi più datati è stato completato il passaggio all'uso delle lampade a led nelle parti comuni degli edifici ed anche negli uffici e nelle sezioni Soer, tutte le lampade ad incandescenza sono state sostituite con lampade a led.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Tra i rischi a cui potrebbe andare incontro la nostra cooperativa, i più rilevanti sono quelli di natura finanziaria e fiscale.

Il rischio finanziario è legato ad un possibile aumento dei tassi per i mutui a tasso variabile. Tale possibile incremento dei costi è coperto da maggiori contributi regionali, per quanto riguarda i mutui assistiti dalle agevolazioni della Legge 28/76, mentre per quanto riguarda i mutui ordinari

si è deciso di sottoscrivere coperture dei tassi tramite derivati su circa euro 10 milioni di mutui che ci consente di ridurre significativamente il rischio.

Per quanto riguarda la morosità dei Soci rileviamo un aumento delle sofferenze dovuto ai fattori di crisi generali; tale sofferenza, comunque, non si traduce del tutto in morosità che rimane nella misura di circa il 3,5% delle somme dovute.

Nel corso del 2013, dietro proposta della nostra Associazione Regionale, la Regione Piemonte ha modificato la Legge Regionale 28/76 azzerando per il prossimo biennio la percentuale di aumento dei canoni per i nostri soci che abitano un intervento finanziato con detta Legge.

La Cooperativa al momento mantiene la liquidità disponibile sui conti correnti bancari quindi con rischio pari a zero.

Come già indicato nei precedenti esercizi la Cooperativa è soggetta ad una verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate per le annualità relative agli anni 2012/2017. Per le annualità 2012 e 2013 e 2014 primo Avviso di Accertamento, si è concluso il percorso di giudizio di primo e secondo grado che ci ha visto soccombere su un rilievo ed avere ragione sull'altro rilievo significativo.

La Cooperativa aveva comunque pagato le cartelle notificate ed ora ha già ricevuta comunicazione di rimborso per le quote pagate in eccesso.

Per l'annualità del 2014, relativamente al secondo Avviso di Accertamento, la Commissione Provinciale ha riconosciuto pienamente le ragioni della Cooperativa.

Per le annualità 2015/2016 e 2017 la Commissione Tributaria Provinciale ha in parte riconosciuto le nostre ragioni ed in parte dato ragione all'Agenzia delle Entrate, per queste annualità siamo in attesa che ci vengano comunicate le date di udienza dinanzi la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado (Piemonte).

La Cooperativa pur ritenendo corretta la propria condotta ha provveduto prolezzionalmente a stanziare in bilancio un Fondo Rischi pari ad euro 1.344 mila. Tale importo è da considerarsi adeguato agli esiti delle sentenze in essere e capiente nel caso in cui la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado (Piemonte) dovesse pronunciarsi con un esito negativo.

Rileviamo che le ultime sentenze, in ordine cronologico, hanno sempre riconosciuto almeno in parte le nostre ragioni.

Attività di ricerca e sviluppo

Al sensi dell'articolo 2428 comma 3 n.1, si rammenta che la Cooperativa non ha svolto nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti

Al sensi dell'articolo 2428 comma 3 n.3 e n.4, si rammenta che, attesa la tipologia della nostra società non sono detenute né sono state acquistate o vendute nell'esercizio azioni proprie e che non esistono società controllanti.

Privacy (GDPR - Regolamento UE 2016/679)

Per ciò che riguarda gli adempimenti previsti dalla normativa sulla "privacy" previsti dal Regolamento Generale dell'Unione Europea sulla protezione dei dati (GDPR - Reg. Ue 2016/679) abbiamo provveduto a svolgere tutti gli adempimenti previsti come da dossier di "Fine adeguamento" del 12 settembre 2019.

Prevedibile evoluzione della gestione

La Cooperativa, tramite l'Associazione di appartenenza, continuerà a richiedere principalmente alla Regione di provvedere alla stesura di un bando per il finanziamento dell'edilizia agevolata per far fronte alle necessità, sempre maggiori, di una parte di cittadini che rischia di non trovare una abitazione adeguata, in termini economici e ambientali, nel libero mercato.

Continua, inoltre, la mappatura sugli interventi più datati per verificare le necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

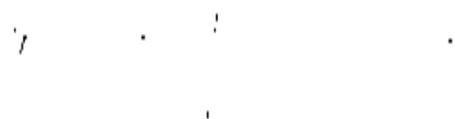
La Cooperativa sta inoltre valutando nuove forme di gestione per specifici target di utenza, in particolare le case per anziani e gli studenti prevedendo servizi all'abitare nonni.

Nei prossimi esercizi, al netto di possibili nuove emergenze, la Cooperativa, attraverso la gestione del proprio patrimonio immobiliare ed utilizzando le varie opportunità di finanziamento che si presenteranno, può guardare con fiducia al futuro con particolare riguardo ai soci in attesa di assegnazione, al fine di permettere, ad una parte di loro, di raggiungere lo scopo che alla casa la Cooperativa si sono prefessati.

Destinazione dell'utile d'esercizio

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 si chiude con la rilevazione di una differenza attiva pari ad euro 3.951 mila. Vi proponiamo che tale differenza, previa devoluzione di quanto dovuto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione in base all'articolo 11 della Legge 59 del 1997, venga nuovamente, *non automaticamente*, a *Riserva legale*, la quale risulta indivisibile sotto qualsiasi forma tra i soci, sia durante la vita della Cooperativa e sia in caso di scioglimento, nei sensi dell'art. 13 della Legge 904 del 1977 e ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 dello Statuto Sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente Dott. Rizzo Massimo



GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETA' COOP.

Sede in: via E.Perrone n 3, 10122 TORINO (TO)

Codice fiscale: 01796560017

Numero REA: TO 453685

Partita IVA: 01796560017

Capitale sociale: Euro 130.650

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Settore 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

Bilancio al 31/12/2023

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2023	al 31/12/2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di sviluppo	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.100	10.828
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	1.532.732	1.716.616
Totale immobilizzazioni immateriali	1.539.832	1.727.444
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	329.353.804	326.345.725
2) impianti e macchinario	719.114	711.902
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	119.780	104.966
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.814.052	4.359.598
Totale immobilizzazioni materiali	332.006.750	331.522.191
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	789.387	789.387
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	2.749	3.755
Totale partecipazioni	792.136	793.142
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	186.682	186.682
Totale crediti verso imprese collegate	186.682	186.682
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.405	91.907
esigibili oltre l'esercizio successivo	349.383	390.171
Totale crediti verso altri	351.788	482.078
Totale crediti	538.470	668.760
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	305.309	418.748
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.635.915	1.880.650
Totale immobilizzazioni (B)	335.182.497	335.130.285
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.122.712	1.130.528
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	1.122.712	1.130.528
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.788.013	2.062.766
esigibili oltre l'esercizio successivo	440.250	481.500
Totale crediti verso clienti	2.228.263	2.544.266
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	933
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	933
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.265.998	1.703.232
esigibili oltre l'esercizio successivo	185.668	-
Totale crediti tributari	1.451.666	1.703.232
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.305.430	3.487.780
esigibili oltre l'esercizio successivo	250.270	329.525
Totale crediti verso altri	4.555.700	3.817.305
Totale crediti	8.235.629	8.065.736
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6) altri titoli	-	-
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.445.316	7.070.836
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	14.712	13.706
Totale disponibilità liquide	2.460.028	7.084.542
Totale attivo circolante (C)	11.818.369	16.280.806
D) Ratei e risconti	545.317	526.577
Totale attivo	347.546.183	351.937.668
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	130.650	124.150
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	57.027.399	54.123.030
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
Varie altre riserve	110.616.135	110.616.135
Totale altre riserve	110.616.135	110.616.135
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	305.309	418.748
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.950.991	2.994.195
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	172.030.484	168.276.258
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	1.950.575	3.824.048
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
4) altri	23.294.106	22.614.465
Totale fondi per rischi ed oneri	25.244.681	26.438.513
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	734.648	675.619
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	410.525	448.012
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.036.336	18.228.363
Totale debiti verso soci per finanziamenti	18.446.861	18.676.375
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.430.352	4.303.526
esigibili oltre l'esercizio successivo	51.189.624	55.202.334
Totale debiti verso banche	56.619.976	59.505.860
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	787.895	385
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.866.717	14.975.358
Totale debiti verso altri finanziatori	14.654.612	14.975.743
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.252.560	2.464.925
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.742.500	1.907.500
Totale debiti verso fornitori	3.995.060	4.372.425
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.899	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	34.899	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	82.579	1.873.746
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	82.579	1.873.746
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.256	63.588
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	53.256	63.588
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.255.232	3.233.064
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.585.659	5.360.560
Totale altri debiti	8.840.891	8.593.624
Totale debiti	102.728.134	108.061.361
E) Ratei e risconti	46.808.236	48.485.917
Totale passivo	347.546.183	351.937.668

Conto economico

	al 31/12/2023	al 31/12/2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.977.647	13.336.277
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-7.816	-10.544.619
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	42.135	30.660
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.028.908	3.083.858
altri	6.778.470	18.792.594
Totale altri ricavi e proventi	9.807.378	21.876.452
Totale valore della produzione	23.819.344	24.698.770
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	84.089	69.115
7) per servizi	10.910.418	13.114.055
8) per godimento di beni di terzi	144.182	132.690
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.133.244	932.482
b) oneri sociali	382.400	341.630
c) trattamento di fine rapporto	87.943	121.081
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	33.896	29.790
Totale costi per il personale	1.637.483	1.424.983
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	191.825	192.401
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	431.389	381.791
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	460.930	13.385
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.084.144	587.577
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	70.224	413.876
13) altri accantonamenti	1.028.851	1.021.199
14) oneri diversi di gestione	1.232.438	1.089.050
Totale costi della produzione	16.191.829	17.852.545
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.627.515	6.846.225
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	7.904
Totale proventi da partecipazioni	-	7.904
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	21.783	15.499
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	21.783	15.499
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	150.972	116.139
Totale proventi diversi dai precedenti	150.972	116.139
Totale altri proventi finanziari	172.755	131.638
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	3.622.133	3.753.146
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.622.133	3.753.146
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-3.449.378	-3.613.604
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.006	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	1.006	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-1.006	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	4.177.131	3.232.621
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	198.624	238.426
imposte relative a esercizi precedenti	27.516	-
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	226.140	238.426
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.950.991	2.994.195

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.950.991	2.994.195
Imposte sul reddito	226.140	238.426
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	3.417.893	2.041.707
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-28.257	133.239
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	7.566.767	5.399.663
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.647.948	1.448.460
Ammortamenti delle immobilizzazioni	623.214	574.192
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-113.439	483.845
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-41.129	90.421
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.116.594	2.596.918
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	9.683.361	7.996.581
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.816	10.544.619
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	109.121	774.214
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-342.466	-2.347.948
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-18.740	30.279
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-1.677.681	-1.654.345
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-2.267.201	-5.554.336
Totale variazioni del capitale circolante netto	-4.189.151	1.792.483
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.494.210	9.789.064
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati) (Imposte sul reddito pagate)	-3.417.893	-2.041.707
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	-2.575.889	-1.027.271
Totale altre rettifiche	-5.993.782	-3.755.726
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-499.572	6.033.338
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.258.402	-1.528.459
Disinvestimenti	412.855	403.982
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-4.223	-12.560
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-573.356
Disinvestimenti	244.684	767.781
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-605.086	-942.612
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.126.825	91.364
Accensione finanziamenti		290.000

(Rimborso finanziamenti)	-4.563.354	-3.256.433
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	6.500	-27.617
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-89.827	-37.692
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-3.519.856	-2.940.378
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-4.624.514	2.150.348
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.070.836	4.913.888
Danaro e valori in cassa	13.706	20.306
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.445.316	7.070.836
Danaro e valori in cassa	14.712	13.706
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.460.028	7.084.542

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2023

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti.

La presente Nota integrativa è articolata nei seguenti punti:

- criteri generali;
- criteri di valutazione e principi contabili applicati;
- consistenze, variazioni delle singole poste di bilancio e relativi commenti.

CRITERI GENERALI

Nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non lucrativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue, nonché dell'inserimento della società de qua nell'albo delle cooperative a mutualità prevalente come documentato nell'apposito prospetto predisposto in conformità al disposto di cui al primo comma dell'articolo 2513 Codice Civile.

I criteri utilizzati per la valutazione delle voci del bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile che risultano coerenti con quelli applicati negli esercizi precedenti anche in considerazione delle modifiche intervenute a seguito dell'emanazione del D.Lgs 139/2015 e dell'aggiornamento dei principi contabili.

L'esercizio precedente è stato riportato a comparazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 come richiesto dalla Legge.

La Cooperativa non si è avvalsa della possibilità prevista dall'articolo 2423 Ter del Codice Civile di raggruppare le voci di Bilancio contraddistinte da numeri arabi.

La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo i consueti criteri prudenziali e nella prospettiva della continuazione dell'attività della Cooperativa per il conseguimento degli scopi sociali e quindi per il soddisfacimento dei bisogni dei soci e delle loro famiglie, anche attraverso il rafforzamento patrimoniale della Cooperativa stessa.

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale (“*going concern*”), non sussistendo incertezze significative a riguardo, in quanto gli Amministratori hanno verificato l’insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Cooperativa di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro alla luce anche di quanto dettagliatamente descritto nel paragrafo “Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale” nella Relazione sulla gestione degli Amministratori.

Il bilancio tiene conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio anche se conosciute dopo la data di chiusura e fino alla data della sua redazione da parte del Consiglio di Amministrazione e sarà cura, dello stesso Consiglio, portare a conoscenza dell’Assemblea quei rischi e quelle perdite che dovessero essere ulteriormente rilevati fino alla data della sua convocazione. Con riferimento ai punti 18, 19, 19 bis, 20, 21 e 22 dell’art. 2427 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione conferma che le fattispecie non hanno riguardato la presente Cooperativa.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI APPLICATI

Immobilizzazioni materiali e immateriali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e vi sono incluse le rivalutazioni economiche effettuate in alcuni esercizi precedenti.

I valori di bilancio degli immobili sono conformi al loro valore d’uso, attuale e nella prospettiva del loro futuro impiego, per cui non si è resa necessaria alcuna svalutazione. Anche dal raffronto tra il costo in bilancio e lo stimato valore di mercato non sono emerse esigenze di svalutazione.

Il costo di produzione per gli immobili comprende il costo di quelle risorse, anche interne alla Cooperativa, utilizzate per i diversi interventi costruttivi, risorse umane e finanziarie che, attribuite alle diverse stazioni appaltanti, sulla base del loro effettivo utilizzo, hanno consentito una politica perequativa dei costi costruttivi ed una migliore realizzazione dello scopo mutualistico della Cooperativa.

I costi indiretti sono stati pertanto attribuiti alle diverse stazioni appaltanti in proporzione all’attività che si è resa necessaria per il coordinamento dei lavori di costruzione, così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

Immobilizzazioni finanziarie

La Cooperativa possiede partecipazioni che, acquisite per il miglior conseguimento delle proprie finalità, non hanno carattere temporaneo e sono, pertanto, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Le partecipazioni, possedute direttamente dalla Cooperativa e riguardanti imprese mutualistiche consortili o altre imprese operanti nell’ambito della cooperazione, sono state valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per tenere conto delle variazioni del patrimonio netto intervenute.

Le immobilizzazioni che, alla data della chiusura dell'esercizio risultano iscritte ad un valore superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio di valutazione del patrimonio netto, e se tale minor valore viene valutato durevole nel tempo, vengono iscritte a tale minor valore.

I crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate principalmente da crediti verso società partecipate e valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Anche ai fini di soddisfare alle richieste introdotte con il comma 22bis dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che tutte le operazioni realizzate con parti correlate, sono state concluse sostanzialmente a normali condizioni di mercato pur nell'ambito di quanto previsto dalle normative settoriali statali e/o regionali che concernono l'ambito di operatività della Cooperativa.

Rimanenze

Nel valore delle rimanenze sono inclusi gli interventi in corso di realizzazione relativi alla costruzione di abitazioni civili denominati Social Housing, finanziati con i fondi del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) istituito da CDP Investimenti Sgr.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- eventuali oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

Crediti e debiti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Per i crediti non è applicato il criterio del costo ammortizzato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero eventuali costi di transazione e commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure quando i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Per i crediti sorti nel periodo precedente al 1° gennaio 2016 si è ritenuto di utilizzare la deroga che consente di contabilizzare tali crediti al presumibile valore di realizzo.

Il valore dei crediti è ridotto a quello di presunto realizzo mediante l'iscrizione di un apposito fondo di svalutazione, tenendo in considerazione l'anzianità dei crediti e le condizioni economiche generali di settore.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando i suoi effetti risultano irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi) o perchè le differenze tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Per le modalità di applicazione del criterio del costo ammortizzato vedasi quanto detto con riferimento ai crediti.

I debiti commerciali originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, cioè la prestazione è stata effettuata.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti aventi natura determinata, esistenza certa o probabile.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato riflette la passività maturata nei confronti di tutto il personale dipendente in base alle norme vigenti ed ai contratti di lavoro.

Tale passività è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti attivi e passivi sono relativi a quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economico-temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate al loro valore contrattuale.

Le garanzie prestate sono rappresentate da fideiussioni rilasciate a favore di terzi in applicazione di disposizioni contrattuali.

Gli impegni si riferiscono ad obbligazioni derivanti da contratti stipulati che non hanno trovato ancora esecuzione.

Ai sensi e per gli effetti di cui al n. 22 ter dell'articolo 2427 del Codice Civile, non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, salvo quanto previsto dalla normale operatività della Cooperativa nel suo specifico settore per quanto attiene al soddisfacimento delle condizioni risultanti delle leggi di finanziamento utilizzate o dalle convenzioni stipulate con gli enti locali.

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte della società partecipata.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale.

In caso di significative differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 emanato dall'O.I.C., le imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Eventuali variazioni di stima (comprese le variazioni di aliquota) vengono allocate tra le imposte a carico dell'esercizio.

Non sono effettuati accantonamenti di imposte differite a fronte di fondi o riserve tassabili in caso di distribuzione in quanto detta distribuzione è allo stato incompatibile con le agevolazioni di legge ottenute.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2427 bis Codice Civile, si dà atto che nel bilancio della Cooperativa non sono iscritti strumenti finanziari ad un valore superiore al loro fair value.

Uso di stime

La redazione del bilancio d'esercizio richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento. Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione ad esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima, se la revisione stessa ha effetti solo su tale esercizio, o anche negli esercizi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.

Altre informazioni

Si evidenzia che la Legge Regionale del 26 marzo 2019 n. 10 all'art. 1 ha modificato il 5° comma della Legge regionale n. 28/76 introducendo la possibilità, a decorrere dalle rivalutazioni 2020, di trattenere a titolo definitivo un ulteriore 10% delle somme che la cooperativa è tenuta a versare alla Regione Piemonte. Tale possibilità è consentita a seguito delle situazioni urgenti ed indifferibili evidenziate nel bilancio della cooperativa.

A tale fine il Consiglio di Amministrazione evidenzia che nel corso del 2023 ha valutato le criticità e fatto ricorso alla possibilità di trattenersi tale somma per le seguenti motivazioni:

- necessità di interventi per affrontare le nuove "fragilità abitative", che è consistito nella riduzione del canone di godimento richiesto ai Soci che presentano redditi insufficienti anche per godere di un alloggio in Cooperativa;
- evitare di adeguare il canone di godimento al socio dell'intero ammontare previsto dal verbale di assegnazione facendosi carico direttamente di una parte importante di tale aumento;
- consentire ai soci, in difficoltà con il pagamento del canone, dilazioni a lungo termine senza richiesta di alcun interesse, al fine di consentire loro di non perdere il diritto ad abitare in un alloggio della Cooperativa

Nota integrativa, attivo***Immobilizzazioni******Immobilizzazioni immateriali***

L'importo, pari a 1.533 mila euro, si riferisce principalmente:

- per euro 745 mila all'importo dell'immobile avuto in comodato dall'Opera Barolo che verrà ammortizzato in 28 anni in base alla durata residua del comodato dal momento dell'entrata in funzione del bene
- per euro 788 mila dal diritto di superficie acquisito dalla SGR Investire SpA nell'esercizio 2016 sull'immobile di Alba la cui durata di tale diritto è di 13 anni.

La voce accoglie, inoltre, il costo del software gestionale e le relative licenze utilizzate dalla cooperativa.

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

Software	33%
Licenze	33%
Diritto di superficie	durata del diritto 13 anni
Immobile in comodato	durata del comodato 28 anni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	243.449	3.160.293	3.403.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	232.621	1.443.677	1.676.298
Valore di bilancio	10.828	1.716.616	1.727.444
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	4.223		4.223
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)		9	9
Ammortamento dell'esercizio	7.951	183.875	191.826
Totale variazioni	-3.728	-183.884	-187.612
Valore di fine esercizio			
Costo	247.672	3.160.284	3.407.956
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	240.572	1.627.552	1.868.124
Valore di bilancio	7.100	1.532.732	1.539.832

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali accolgono gli immobili, gli impianti e macchinari, i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio.

Le aliquote di ammortamento applicate, ridotte al 50% per il primo esercizio di entrata in funzione dei beni nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio, rispecchiano la residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni materiali e sono state stimate corrispondenti alle aliquote ordinarie stabilite dalla normativa fiscale.

Gli immobili in proprietà destinati ai soci assegnatari non vengono ammortizzati in quanto la manutenzione eseguita consente di mantenere il valore di iscrizione a bilancio.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopraccitati, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

- Immobili 3%
- Impianti e macchinari 15%

- Attrezzature industriali e commerciali 15%
- Altri beni
 - Mobili 12%
 - Automezzi 25%
 - Macchine d'ufficio 20%

I beni di costo unitario sino ad euro 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati completamente nell'esercizio. Si rileva, tuttavia, che l'ammontare complessivo di tali beni, è scarsamente significativo rispetto al valore complessivo delle immobilizzazioni materiali e dell'ammortamento delle stesse.

La Cooperativa ha beneficiato del superbonus 110% disciplinato dall'articolo 119 del Decreto Rilancio per gli interventi di Via Scialoja/Via R. Romoli - Torino (SA 1), Via S. Tempia - Torino (SA 2), V.le Partigiani - Collegno (SA 12), C.so M. L. King - Grugliasco (SA 13), Via Parini - Venaria (SA 21) e Via San Secondo - Torino (SA 50).

Con riferimento alla realizzazione degli investimenti previsti dalla norma, alla Cooperativa è stato riconosciuto un beneficio fiscale che poteva essere utilizzato in detrazione d'imposta - in quote annuali sull'IRES di periodo - o essere ceduto. La Cooperativa ha optato per la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura e ha contabilizzato direttamente il relativo contributo come un contributo in conto impianti a diminuzione dell'incremento dell'immobilizzazione.

Inoltre, la Cooperativa ha effettuato interventi di riqualificazione energetica, ottenendo i seguenti benefici fiscali:

- detrazione con aliquota pari a 65% per l'intervento di Piazza Michelangelo/Via Donatello - Venaria (SA 28), per l'intervento di Via Biaune - Cirié (SA 53) e per l'intervento di Via Borsellino - Volvera (SA 68);
- detrazione con aliquota pari a 50% per l'intervento di Corso Francia - Collegno (SA 62), per l'intervento di Corso Rosai - Torino (SA 70), per l'intervento di Via Conte Rossi di Montelera - Chieri (SA 90), per l'intervento di Strada Maiasco- Rivoli (SA 104).

Relativamente a tali interventi di riqualificazione energetica eseguiti, la Cooperativa ha scelto di utilizzare il beneficio fiscale in detrazione d'imposta in quote annuali sull'IRES di periodo.

Nelle tabelle riportate nelle pagine seguenti vengono messi in evidenza i movimenti subiti dalle immobilizzazioni così come richiesto dal punto 2 dell'articolo 2427 del Codice Civile:

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	328.024.145	854.227	232.449	4.359.598	333.470.419
Rivalutazioni	546.737				546.737
Ammortamenti (Fondo)	2.225.157	142.325	127.483		2.494.965

ammortamento)					
Valore di bilancio	326.345.725	711.902	104.966	4.359.598	331.522.191
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.109.476	143.595	27.568	19.898	1.300.537
Riclassifiche (del valore di bilancio)	2.299.665			-2.299.665	
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	118.810		43.161	265.779	427.750
Ammortamento dell'esercizio	282.252	136.383	12.754		431.389
Totale variazioni	3.008.079	7.212	-28.347	-2.545.546	441.398
Valore di fine esercizio					
Costo	331.314.476	997.822	216.856	1.814.052	334.343.206
Rivalutazioni	546.737				546.737
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.507.409	278.708	97.076		2.883.193
Valore di bilancio	329.353.804	719.114	119.780	1.814.052	332.006.750

Con riferimento al disposto dell'art. 10 della Legge n. 72 del 19 marzo 1983, si indicano i beni a fine esercizio ancora in patrimonio, per i quali in passato sono state eseguite rivalutazioni monetarie, ed i relativi importi:

IMMOBILI	COSTO INTERVENTO	RIVALUTAZIONE	TIPO DI RIVALUTAZIONE
SA 2 Torino - E 23	299.656	439	econom.-volontaria
SA 9 Torino - E 27	2.332.594	77.423	econom.-volontaria
SA 16 Torino - E 29	2.762.951	42.862	econom.-volontaria
SA 19 Grugliasco 4	3.325.968	132.621	econom.-volontaria
SA 21 Venaria 1	541.166	775	econom.-volontaria
SA 22 Moncalieri 1	1.780.637	77.456	econom.-volontaria
SA 23 Orbassano 2	1.592.069	48.650	econom.-volontaria
SA 24 Grugliasco 5	1.468.657	35.679	econom.-volontaria
SA 26 Chieri 2	1.007.505	32.364	econom.-volontaria
SA 28 Venaria 2	4.501.566	55.629	econom.-volontaria
SA 29 Mappano - Borgaro	1.264.708	9.012	econom.-volontaria
SA 30 Beinasco 1	1.222.125	22.039	econom.-volontaria
SA 31 Settimo 3	2.180.594	2.277	econom.-volontaria
SA 35 Grugliasco 6	1.190.308	253	econom.-volontaria
SA 37 Nichelino 3	1.601.158	257	econom.-volontaria
SA 40 Beinasco 2	<u>3.625.978</u>	<u>9.001</u>	econom.-volontaria
	<u>30.697.640</u>	<u>546.737</u>	

La voce "Terreni e Fabbricati" è così dettagliata:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Valore contabile al 31/12/2022	Variazioni dell'esercizio			Valore Contabile al 31/12/2023
		Incremento	Decremento	Quota di ammortamento	
SA1 TORINO (E14) V.Scialoja-R.Romoli	36.665	0	0	0	36.665
SA2 TORINO (E23) V.S.Tempia	299.656	0	0	0	299.656
SA3 SETTIMO T.SE V.G.Di Vittorio n.9-11	35.543	0	0	0	35.543
SA4 BORGARO V.Lattes, 3/5/7/9	48.353	0	0	0	48.353
SA5 GRUGLIASCO V.Vaglianti, 12/A/B	433.787	0	24.488	0	409.299
SA6 ORBASSANO V.Gioberti,19	56.992	0	17.912	0	39.080
SA7 NICHELINO V. Amendola	148.041	0	0	0	148.041
SA8 TORINO (E9) C.so Allamano	512.547	0	66.056	0	446.491
SA9 TORINO (E27) V.P.Cossa,280	2.332.594	0	0	0	2.332.594
SA10 SETTIMO T.SE V.Allende	141.129	0	0	0	141.129
SA11 BORGARO V.Vitt.di Bologna 6-8	134.168	0	0	0	134.168
SA12 COLLEGNO V.le dei Partigiani	436.004	0	0	0	436.004
SA13 GRUGLIASCO V.Martin Luter King	694.210	0	0	0	694.210
SA14 NICHELINO V.Pio La Torre	370.133	0	0	0	370.133
SA15 TORINO V. P.Cossa	24.294	0	0	6.337	17.957
" SAN MAURO ex Indap	16.424	0	0	1.269	15.155
" TORINO negozio corso Mortara	668.242	0	0	28.545	639.697
SA16 TORINO (E 29) V.Pietro Cossa, 293	2.762.951	0	0	0	2.762.951
SA18 GRUGLIASCO V.Prospero, 2-4	524.173	0	0	0	524.173
SA19 GRUGLIASCO V.Olevano,43	3.325.968	0	0	0	3.325.968
SA20 RIVOLI V.Edoardo Baldi, 9	300.274	0	0	0	300.274
SA21 VENARIA V. Parini, 10	541.166	0	0	0	541.166
SA22 MONCALIERI P.za Argiroupoli	1.780.637	0	0	0	1.780.637
SA23 ORBASSANO V.Riesi	1.592.070	0	0	0	1.592.070
SA24 GRUGLIASCO V.Cotta 56	1.468.657	0	0	0	1.468.657
SA25 CHIERI V.Gozzano	668.259	0	0	0	668.259
SA26 CHIERI Str.del Ritano	1.007.505	0	0	0	1.007.505
SA28 VENARIA P.za Michelangelo	4.501.566	0	0	0	4.501.566
SA29 MAPPANO V.Tibaldi	1.264.707	0	0	0	1.264.707
SA30 BEINASCO V.Schifani	1.222.124	0	0	0	1.222.124
SA31 SETTIMO T.SE V. Rio San Gallo	2.180.594	0	0	0	2.180.594
SA35 GRUGLIASCO V. Riesi 10/a	1.190.308	0	0	0	1.190.308

SA37 NICHELINO 3	Via Cacciatori	1.601.158	0	0	0	1.601.158
SA40 BEINASCO	Via Schifani	3.625.978	0	0	0	3.625.978
SA41 SETTIMO 4	Via Courgné	2.224.631	0	0	0	2.224.631
SA42 SETTIMO T.SE	Via Ariosto 30	2.960.866	0	0	0	2.960.866
SA43 ORBASSANO 3	Via Po	1.342.319	0	0	0	1.342.319
SA44 COLLEGNO 2	P.za Pertini, 8	1.811.838	0	0	0	1.811.838
SA45 BORGARO 3	Via Risorgimento	1.290.956	0	0	0	1.290.956
SA47 TORINO	Via Portofino	4.552.485	0	0	0	4.552.485
SA48 CHIERI	Via Bodoni, 15	2.602.528	0	0	0	2.602.528
SA49 COLLEGNO	C.so Francia, 129	4.385.493	0	0	0	4.385.493
SA50 TORINO	Via S. Secondo, 4	1.826.404	0	0	0	1.826.404
SA51 SAN MAURIZIO	V. Alessandria 21	56.030	0	0	0	56.030
SA52 CIRIE' 1	V. Zaffiri 5/7/9	1.019.220	0	0	0	1.019.220
SA53 CIRIE' 2	V. Biaune 17	1.006.092	0	0	0	1.006.092
SA54 CASELLE T.SE	V. Verone 80	997.517	0	0	0	997.517
SA55 TORINO	Via Petrella / Via Petracqua	2.226.007	0	0	0	2.226.007
SA56 TORINO	Via Ivrea / Via Cavagnolo	7.096.556	0	0	0	7.096.556
SA57 TROFARELLO	Via Garibaldi / Via Rigolfo	9.092.620	0	0	0	9.092.620
SA58 BORGARO	Via Perotti, 13	2.172.632	0	0	0	2.172.632
SA59 BEINASCO	Via Orbassano-Giambone	2.818.754	0	0	0	2.818.754
SA60 CHIERI	Via Bodoni	2.906.859	0	0	0	2.906.859
SA61 TORINO SPINA4	Via Fossata-Cigna	8.953.808	0	0	0	8.953.808
SA62 COLLEGNO	C.so Francia, 131/133/135	4.126.779	0	0	0	4.126.779
SA63 CASELLE T.SE	Viale Bona	1.884.425	0	0	0	1.884.425
SA64 SETTIMO T.SE	Via Montenero	5.588.198	0	0	0	5.588.198
SA65 ORBASSANO	Via Po, 42	2.276.432	0	0	0	2.276.432
SA66 BORGARO	Viale Martiri della Libertà	1.577.451	0	0	0	1.577.451
SA67 BORGARETTO	P.za Kennedy	1.142.397	0	0	0	1.142.397
SA68 VOLVERA	Area Ce 2	1.264.082	0	0	0	1.264.082
SA69 PINEROLO	Ex area "Foro Boario"	1.054.427	0	0	0	1.054.427
SA70 TORINO	Via Livorno (Spina 3)	15.007.229	0	0	0	15.007.229
SA71 ORBASSANO	Via Po	1.296.716	0	0	0	1.296.716
SA72 TORINO	Piazza Ghirlandaio	1.993.126	0	0	0	1.993.126
SA73 CHIERI	Via Castaldi/Via Revigliasco	1.328.229	0	0	0	1.328.229
SA74 TORINO	Via Tasca	4.804.426	0	0	0	4.804.426
SA75 TORINO	Villaggio olimpico Torre Monaco	15.519.525	0	0	0	15.519.525
SA76 TORINO	Villaggio olimpico Edif E	5.551.646	0	0	0	5.551.646
SA77 TORINO	Villaggio olimpico Edif D	3.376.768	0	0	0	3.376.768
SA78 TORINO	Villaggio olimpico Edif F	2.351.449	0	0	0	2.351.449
SA79 SETTIMO T.SE	Via Colle dell'Assietta	3.029.459	0	0	0	3.029.459

SA80 TORINO	Via Portofino	1.320.731	0	0	0	1.320.731
SA81 BEINASCO	Via De Gasperi	279.982	0	0	0	279.982
SA82 BORGARETTO	Via A. Moro	78.833	0	0	0	78.833
SA83 RIVOLI	Via Gatti	542.152	0	0	0	542.152
SA84 NICHELINO	P.zza Dalla Chiesa	3.929.731	0	0	0	3.929.731
SA85 VENARIA	Via Amati	3.542.821	0	0	0	3.542.821
SA86 TORINO	Via Artom	6.196.560	0	0	0	6.196.560
SA286 TORINO	Via Artom (aspi)	4.328.273	0	0	170.853	4.157.420
SA87 PINEROLO	Zona CP9	1.195.834	0	0	0	1.195.834
SA88 CARMAGNOLA	Via Roma	2.516.878	0	0	0	2.516.878
SA89 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2)	7.031.391	0	0	0	7.031.391
SA90 CHIERI	Via Conte Rossi di Montelera	5.354.281	0	0	0	5.354.281
SA91 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VII	4.708.636	0	0	0	4.708.636
SA92 ORBASSANO	area Chiavazza	4.879.926	0	0	0	4.879.926
SA93 CARMAGNOLA	Via Valperga	2.692.952	0	0	0	2.692.952
SA94 CARMAGNOLA	Via Rubatto	2.170.562	0	0	0	2.170.562
SA95 VILLANOVA D'ASTI	Strada Zabert	1.627.782	0	0	0	1.627.782
SA96 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VIII	5.570.404	0	0	0	5.570.404
SA97 ORBASSANO	Ex Autocentro	5.250.350	0	0	0	5.250.350
SA98 CHIVASSO	Lotto E	2.160.358	0	0	0	2.160.358
SA99 BEINASCO	via Rossini (fornaci)	3.436.005	0	0	0	3.436.005
SA101 ALBUGNANO	Via Vezzolano 7	0	0	0	0	0
SA102 CHIVASSO	Lotto F	2.174.704	0	0	0	2.174.704
SA103 ORBASSANO	Arpini	3.660.012	0	0	0	3.660.012
SA104 RIVOLI	Via Maiasco	2.868.486	9.476	0	0	2.877.962
SA105 GRUGLIASCO	Il Borgo "A" e "B"	5.493.429	0	0	0	5.493.429
SA106 VILLANOVA ASTI	Strada Zabert lotto 2	1.970.401	0	0	0	1.970.401
SA107 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto SP)	3.236.746	0	0	0	3.236.746
SA108 CIRIE	Via Ricardesco	1.043.906	0	0	0	1.043.906
SA109 CARMAGNOLA	Via Valperga (ex musetta)	3.122.655	0	0	0	3.122.655
SA111 PORTE	Via Nazionale	2.937.502	0	0	0	2.937.502
SA112 CIRIE	Via De Gasperi	2.936.404	0	0	0	2.936.404
SA113 ORBASSANO	Strada Volvera 31	0	2.299.665	0	0	2.299.665
SA114 CARMAGNOLA	Via Valperga lotto 2	3.057.818	0	0	0	3.057.818
SA115 BEINASCO	Via Orbassano (anziani)	2.436.175	0	0	0	2.436.175
SA116 GRUGLIASCO	Corso M L King	5.682.528	0	0	0	5.682.528
SA117 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2B)	4.305.383	0	0	0	4.305.383
SA 118 ORBASSANO	Slargo Mameli Goffredo 1 – 2 –	8.612.449	0	0	0	8.612.449
SA 119 CARMAGNOLA	Via Valperga – Lotto 5	3.042.748	0	0	0	3.042.748
SA 120 SETTIMO	Via Assietta (ex Rosso Guarini)	3.324.669	0	0	0	3.324.669

SA 122 GRUGLIASCO	Via Napoli	3.814.010	0	0	0	3.814.010
SA 222 GRUGLIASCO	Negozi	181.097	0	0	6.749	174.348
SA123 ORBASSANO	Arpini (ex Rosso Guarini)	3.720.024	0	0	0	3.720.024
SA126 BEINASCO	via Schifani 12 (ex Quercia Verde)	1.220.510	0	0	0	1.220.510
SA127 BEINASCO	Via Dolci 2 (ex Quercia Verde)	1.092.954	0	0	0	1.092.954
SA128 BEINASCO	Via Marconi 13 (ex Quercia Verde)	792.894	0	0	0	792.894
SA129 GRUGLIASCO	Corso F.lli Cervi (maroncelli)	2.200.714	0	0	0	2.200.714
SA 131 CHIVASSO	Via Berruti (ex Coop Casa Chivasso)	3.383.573	0	0	0	3.383.573
SA132 SETTIMO	Via Leini (ex Siva)	8.679.344	0	0	0	8.679.344
SA 201 DRUENTO NEGOZI	Piazza del filatoio	2.076.892	0	10.354	68.499	1.988.039
SA 144 ALBA	Viale Masera 52-54-56	0	1.100.000	0	0	1.100.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
TERRENI E FABBRICATI		326.345.725	3.409.141	118.810	282.252	329.353.804

Gli incrementi delle “immobilizzazioni materiali, terreni e materiali” sono principalmente relativi alla riclassificazione, dalla voce "immobilizzazioni materiali, in corso ed acconti", dell'intervento "Anna Frank" sito in Orbassano, Strada Volvera per euro 2.299.665 e all'acquisizione dell'intervento sito in Alba, Viale Masera, per euro 1.100.000.

I decrementi sono relativi principalmente alle alienazioni effettuate nell'esercizio come indicato successivamente nel paragrafo "applicazione della Legge 179 del 1992".

La voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" è così dettagliata:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI					
UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Valore contabile al 31/12/2022	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/2023
		riclassifica e/o giroconto	Incremento	Decremento	
SA113 ORBASSANO Anna Frank	2.303.393	(2.299.665)	10.963	14.691	0
TOTALE IMMOBILI NON DEFINITI	2.303.393	(2.299.665)	10.963	14.691	0

Acconto area DRUENTO cdq 2	251.088	0	0	251.088	0
Acconto area Bruino	203.807	(200.741)	0	0	3.066
Area Bruino	0	200.741	0	0	200.741
Anticipazione per Area Moncalieri Tagliaferro	13.771	0	8.935	0	22.706
Anticipazione per Area Borgaro "Scarpe & Scarpe"	31.638	0	0	0	31.638
Area Moncalieri Tagliaferro	95.000	0	0	0	95.000
Area Borgaro "Scarpe & Scarpe"	732.500	0	0	0	732.500
Area Piossasco Via Paperia	728.401	0	0	0	728.401
TOTALI ACCONTI E AREE EDIFICABILI	2.056.205	0	8.935	251.088	1.814.052
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO, ACCONTI E AREE EDIFICABILI	4.359.598	(2.299.665)	19.898	265.779	1.814.052

Gli incrementi delle "immobilizzazioni in corso" sono relativi alla rilevazione dei costi diretti e indiretti sostenuti per la realizzazione degli immobili quali gli stati avanzamento lavori, i costi tecnici di progettazione consulenza ed assistenza professionale, l'acquisizione di aree per nuovi programmi costruttivi, oneri di urbanizzazione.

Gli decrementi sono principalmente relativi alla riclassificazione nella voce "immobilizzazioni materiali, terreni e fabbricati", dell'intervento "Anna Frank" sito in Orbassano, Strada Volvera per euro 2.299.665.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni

Le partecipazioni sono state valutate con il metodo del costo rettificato in caso di perdita permanente di valore, al fine di adeguare il valore delle stesse con la quota di patrimonio netto possedute.

Tali partecipazioni sono state classificate tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto rappresentano investimenti duraturi operati prevalentemente per motivi strategici. L'elenco delle partecipazioni richiesto al punto 5 dell'art. 2427 Codice Civile e le informazioni richieste al comma 3 dell'art. 2426 Codice Civile vengono fornite nelle tabelle delle pagine successive.

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio				
Costo	796.237	10.055	806.292	418.748
Svalutazioni	6.850	6.300	13.150	
Valore di bilancio	789.387	3.755	793.142	418.748
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)		2.500	2.500	
Altre variazioni		1.494	1.494	113.439
Totale variazioni		-1.006	-1.006	113.439
Valore di fine esercizio				
Costo	796.237	7.555	803.792	305.309
Svalutazioni	6.850	4.806	11.656	
Valore di bilancio	789.387	2.749	792.136	305.309

PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI COMPRESSE NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARE

Ragione sociale	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota % posseduta	Valore a patrim. netto	Valore di bilancio
SOCIETA' COLLEGATE							
INTERCOOP s.r.l.	Via Perrone n° 3, Torino	1.557.918	2.893.618	(22.680)	43,11%	1.247.560	671.684
ASSIPIEMONTE '96 srl	Via Perrone n° 3, Torino	454.485	578.742	(395)	25,57%	149.884	117.703
Totale partecipazioni in società collegate						<u>1.397.444</u>	<u>789.387</u>
ALTRE SOCIETA'							
FINABITA s.p.a (**)	Via A. Nibby n° 10, Roma	412.443	345.582	(11.668)	1,34%	1.846	2.739
COOP.CON.S. CIRIACESE (**)	Via Matteotti n° 18, Cirié (TO)	3.054	236.364	883	0,34%	799	10
O.N.D.A. Società Consortile a r.l. in liquidazione	Via Torino n° 9/6 Collegno (To)	12.000	(72.377)	(27.468)	16,67%	-	-
Totale partecipazioni in altre imprese						<u>2.645</u>	<u>2.749</u>
Totale partecipazioni						<u>1.400.089</u>	<u>792.136</u>

(**) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2022

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2022	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2023	Rivalutazioni complessive
	Valore di iscrizione	Rivalutaz. eseguite	Svalutazioni		G/c per tipologia	Invest	Rivalutaz.	Svalutaz.	Disinvest. / Rettifiche		
Partecipazioni in:											
- società controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- società collegate	2.953.797	0	2.164.410	789.387	0	0	0	0	0	789.387	0
- altre società	23.962	0	20.207	3.755	0	0	0	1.494	2.500	2.749	0
Totale partecipazioni	2.977.759	0	2.184.617	793.142	0	0	0	1.494	2.500	792.136	0

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza.

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	186.682		186.682		186.682
Crediti immobilizzati verso altri	482.078	-130.290	351.788	2.405	349.383
Totale crediti immobilizzati	668.760	-130.290	538.470	2.405	536.065

I crediti verso imprese collegate sono a fronte di specifici investimenti effettuate dalle stesse.

I crediti immobilizzati verso imprese collegate riportano pertanto il saldo di euro 186 mila riferito unicamente alla società Intercoop srl. Tale prestito è fruttifero di interessi.

La voce "B III 2) d) Crediti verso altri" è così composto:

	2023		2022	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito consorzio Onda in liquid.	85.746	0	90.213	0
Credito coop Pallanza in amministrazione Controllata	0	0	0	100.000
Credito Abita in liquidazione	1.694	0	1.694	0
Credito caparra confirmatoria	0	345.000	0	385.000
Deposito a cauzione	0	4.383	0	5.171
Fondo svalutazione	(85.035)	0	0	(100.000)
TOTALE	2.405	349.383	91.907	390.171

Nel corso dell'esercizio si è conclusa la liquidazione coatta della società Pallanza, che non ha comportato nessun riparto per la Cooperativa ed ha determinato il conseguente rilascio del fondo per il credito per finanziamento pari ad euro 100 mila, credito quindi già completamente svalutato nei precedenti esercizi.

Inoltre, risultano in liquidazione la società Abita ed il consorzio Onda, il cui credito finanziario ammontava originariamente ad euro 315 mila; pertanto prudenzialmente, sono stati costituiti due fondi svalutazione a copertura dei crediti.

Il fondo svalutazione dedicato ai "crediti verso altri", inizialmente pari ad euro 100 mila, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per l'intero importo ed è stato accantonato l'importo di euro 85.035, che corrisponde al saldo al 31/12/2023 del fondo stesso.

La voce "B IV Strumenti finanziari derivati attivi" è pari ad euro 305.309 in seguito alla contabilizzazione nell'esercizio come previsto dall'articolo 2424 del codice civile di strumenti finanziari derivati per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
	PIEMONTE	186.682	351.788	538.470
Totale		186.682	351.788	538.470

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante

Rimanenze

Analisi delle variazioni delle rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.130.528	-7.816	1.122.712
Totale rimanenze	1.130.528	-7.816	1.122.712

Le rimanenze pari a euro 1.122.712 si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione dell'intervento di Orbassano UMI 1/A.

Il decremento è dovuto all'utilizzo nel corso dell'esercizio delle materie prime.

Crediti iscritti nell'attivo circolante**Crediti**

I crediti compresi nell'attivo circolante sono direttamente collegati alle attività caratteristiche della Cooperativa. Tali crediti sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza. Il valore contabile di tutti i crediti è stato rettificato, al fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.544.266	-316.003	2.228.263	1.788.013	440.250
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	933	-933			
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.703.232	-251.566	1.451.666	1.265.998	185.668
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.817.305	738.395	4.555.700	4.305.430	250.270
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.065.736	169.893	8.235.629	7.359.441	876.188

La voce "C II 1) Crediti verso clienti" è così composta:

Crediti verso clienti	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cambiali attive	54.500	440.250	54.500	481.500
Clienti	2.537.423	0	2.600.871	0
Fondo svalutazione crediti	(803.910)	0	(592.605)	0
TOTALE	<u>1.788.013</u>	<u>440.250</u>	<u>2.062.766</u>	<u>481.500</u>

Le cambiali attive sono relative alla dilazione concessa agli ex soci assegnatari per addivenire all'assegnazione in proprietà degli alloggi già avuti in godimento ai sensi della Legge 31 gennaio 1992 n° 179. Tali cambiali sono tutte ipotecarie ed al momento non si sono manifestati crediti inesigibili.

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare, per euro 1.256.665, il credito verso clienti spostando in questa voce, dalla voce "Crediti verso altri (Soci)", il credito v/soci per canone di godimento entro l'esercizio in quanto si tratta dei crediti verso soci assegnatari relativi ai canoni di godimento non ancora saldati alla data di bilancio.

Al fine di una migliore comparazione si è provveduto a riclassificare anche i dati relativi all'anno 2022.

Il fondo svalutazione dedicato ai "crediti verso clienti", inizialmente pari ad euro 592.605 mila, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per euro 116.611 ed è stato accantonato l'importo di euro 327.916.

Pertanto, i "Crediti verso clienti" iscritti a bilancio sono rettificati dal fondo svalutazione di euro 803.910, dedicati ai:

- crediti verso clienti e crediti verso gli ex soci in occupazione abusiva per un importo pari ad euro 671.394;
- crediti verso soci per un importo pari ad euro 132.516.

Nella voce "C II 5 bis) Crediti tributari" sono stati classificati i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria.

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare per l'anno 2022 euro 2.731 di crediti tributari, spostando alla voce "credito verso altri (non soci)" i crediti verso inail.

La voce "C II 5 bis) Crediti tributari", complessivamente pari ad euro 1.452 mila, è così composta:

Crediti tributari	2023		2022	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti per imposte dirette	794.201	0	1.026.822	0
Crediti iva	374.196	0	445.678	0
Crediti vs erario per ires bonus	83.605	185.668	222.944	0
Crediti vs erario bonus invest. beni strumentali	7.788	0	7.788	0
Crediti vs dipend. per imp.sost.TFR	6.208	0	0	0
TOTALE	<u>1.265.998</u>	<u>185.668</u>	<u>1.703.232</u>	<u>0</u>

La voce "C II 5 quater) Crediti verso altri" complessivamente accoglie crediti verso altri entro l'esercizio per euro 4.305.430 ed euro 250.270 per la quota oltre l'esercizio.

Di seguito riportiamo un dettaglio dei crediti per la voce di bilancio dando indicazione degli importi riferiti rispettivamente a crediti verso altri "non soci" ed crediti verso altri "soci".

Crediti verso altri (non soci)	2023		2022	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti verso Regione	2.716.970	0	2.707.203	0
Crediti vari	1.334.070	17.007	565.931	66.195
TOTALE	<u>4.051.040</u>	<u>17.007</u>	<u>3.273.134</u>	<u>66.195</u>

I crediti verso Regione sono riferiti ai finanziamenti ottenuti per la realizzazione degli interventi costruttivi. Tali crediti sono esposti con l'indicazione di entro ed oltre in funzione del presumibile pagamento da parte della Regione Piemonte relativo all'avanzamento dei lavori.

I crediti vari sono costituiti principalmente da anticipazioni a favore di condomini. Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare nella voce "crediti vari" quanto già illustrato precedentemente a commento dei crediti tributari.

Crediti verso altri (soci)	2023		2022	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Cred. Sott. Fondo di mutualità	15.107	35.248	21.110	49.257
Cred. Imu anni precedenti	9.620	182.773	10.124	192.364
Cred v/soci per conguagli	207.323	0	150.077	0
Crediti diversi	22.340	15.242	33.335	21.709
TOTALE	<u>254.390</u>	<u>233.263</u>	<u>214.646</u>	<u>263.330</u>

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare, per euro 1.256.665 nel credito verso clienti il credito v/soci per canone di godimento entro l'esercizio in quanto si tratta dei crediti verso soci assegnatari relativi ai canoni di godimento non ancora saldati alla data di bilancio.

I crediti per fondo di mutualità rappresentano la quota residua da versare alla Cooperativa che i soci si sono impegnati a versare con la scrittura privata sottoscritta all'atto dell'assegnazione dell'alloggio.

Non vi sono crediti la cui scadenza è superiore ai cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Totale	PIEMONTE	2.166.490	1.451.666	4.555.700	8.173.856
	ALTRE REGIONI	61.773			61.773
		2.228.263	1.451.666	4.555.700	8.235.629

La precedente tabella riporta per i crediti iscritti nell'attivo circolante, il dettaglio tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte ed l'importo di clienti con sede in altre Regioni.

Disponibilità liquide

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	7.070.836	13.706	7.084.542
Variazione nell'esercizio	-4.625.520	1.006	-4.624.514
Valore di fine esercizio	2.445.316	14.712	2.460.028

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità liquida a fine esercizio ammonta a euro 2.460 mila, con un decremento rispetto allo scorso esercizio di euro 4.625 mila.

Tale riduzione è da correlarsi al pagamento dei debiti tributari relativi al contenzioso con l'Agenzia delle Entrate ed agli investimenti effettuati nell'esercizio per l'acquisizione dell'intervento di Alba.

Ratei e risconti attivi**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Nei ratei e risconti attivi sono iscritti, rispettivamente, proventi di competenza dell'esercizio che si renderanno esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti nell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	47.650	2.938	50.588
Risconti attivi	478.927	15.802	494.729
Totale ratei e risconti attivi	526.577	18.740	545.317

I ratei attivi diversi sono relativi a spese condominiali per euro 31.295, a rimborsi assicurativi per euro 8.565 mila, al contributo termico erogato in 5 anni per euro 7.410 mila ed a manutenzioni e riparazioni per euro 3.318.

Risconti attivi	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Risconti attivi diversi	185.313	225.831
Risconti per manutenzione straordinaria	309.416	253.096
Totale	<u>494.729</u>	<u>478.927</u>

I risconti attivi diversi sono costituiti prevalentemente dalle polizze verso le varie stazioni appaltanti.

I risconti per manutenzione straordinaria sono descritti nella loro funzione alla voce della Nota Integrativa che descrive i ratei e risconti passivi.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto****Variazioni nelle voci di patrimonio netto****Capitale sociale**

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato dalle azioni sottoscritte dai soci, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di nuovi soci e del recesso di altri nel seguente modo:

Capitale sociale		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Capitale sociale ad inizio esercizio n°	4.966	124.150	188.300
Quote dei nuovi soci ammessi n°	399	9.975	8.125
Quote dei soci dimessi n°	(139)	(3.475)	(72.275)
Capitale sociale al 31/12/2023 azioni n° 5.226		<u>130.650</u>	<u>124.150</u>

Ai sensi dell'articolo 2528 comma 4 del Codice Civile si dà atto che nel corso dell'esercizio sono state esaminate dal Consiglio di Amministrazione 399 domande di ammissione e nessuna di queste domande è stata respinta.

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	124.150		9.975	-3.475		130.650
Riserva legale	54.123.030		2.994.195	-89.826		57.027.399
Varie altre riserve	110.616.135					110.616.135
Totale altre riserve	110.616.135					110.616.135
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	418.748			-113.439		305.309
Utile (perdita) dell'esercizio	2.994.195	-2.994.195			3.950.991	3.950.991
Totale patrimonio netto	168.276.258	-2.994.195	3.004.170	-206.740	3.950.991	172.030.484

Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
Totale	Fondo Costruzione	104.713.540
	Riserva ex-art. 55 DPR 917/86	5.902.595
		110.616.135

L'utile dell'esercizio precedente è stato accantonato a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977 per euro 2.904.369 e versato al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell'art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992 per euro 89.826 come deliberato dall'assemblea dei soci.

La Riserva legale della Cooperativa è indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge 16 dicembre 1977 n° 904 ed ha accolto la totalità degli utili maturati al netto di quanto devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Occorre altresì dare atto che, trattandosi di una cooperativa iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente, anche le altre riserve incluse nel Patrimonio Netto sono da considerarsi indivisibili fra i soci durante la vita della Cooperativa ed in caso di sua liquidazione.

Le altre riserve, tutte indivisibili, sono costituite da:

-Riserva Fondo Costruzione: la Riserva ammonta a euro 104.713.540 e nel corso del 2023 non è stata movimentata. Il valore risulta invariato rispetto all'anno precedente in quanto, a seguito delle modifiche statutarie intervenute negli anni precedenti che hanno comportato l'applicazione di nuovi obblighi in capo ai soci assegnatari tale Riserva rimarrà invariata.

-Riserva ex art.55 dpr 917/86: la riserva, che ammonta a euro 5.902.595, nel corso del 2023 non è stata movimentata.

La Riserva copertura flussi finanziari ammonta ad euro 305.309, con un decremento pari ad euro 113.439 rispetto al dato relativo al 2022; la società ha provveduto a stipulare nel corso degli ultimi esercizi contratti derivati di tipo IRS (Interest Rate Swap), a copertura del tasso variabile di interesse su finanziamenti accesi, con remunerazione a tasso variabile.

La Società, al fine di monitorare il rischio di liquidità dovuto alla variazione dei tassi di interessi su parte dell'indebitamento bancario ha preferito coprirsi dal rischio di rialzo dei tassi di interessi, copertura effettuata formalizzando un contratto di copertura di tipo IRS.

In applicazione del criterio di valutazione previsto dal n. 11-bis dell'art. 2426 c.c., trattandosi di strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario, le variazioni del fair value sono state imputate direttamente ad una riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari presente nel patrimonio.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	130.650	quote soci	cop.perdite/rest.soci	130.650
Riserva legale	57.027.399	acc.to utili	cop.perdite	57.027.399
Altre riserve				
Varie altre riserve	110.616.135	capitale	cop.perdite	110.616.135
Totale altre riserve	110.616.135			110.616.135
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	305.309			
Totale	168.079.493			167.774.184
Quota non distribuibile				167.774.184

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	Fondo costruzione	104.713.540	capitale	copert.perdite	104.713.540
	Riserva ex-art.55 DPR 917/86	5.902.595	capitale	copert.perdite	5.902.595
Totale		110.616.135			

Fondi per rischi e oneri

La voce "Fondi rischi e oneri" è pari a euro 25.244.681 ed è così costituito:

- Fondi per imposte pari ad euro 1.950.575:
 - Fondo rischi rimborso Ires per euro 616.577;
 - Fondo rischi contenzioso Agenzia Entrate per euro 1.333.998;
- Altri fondi pari ad euro 23.294.106:
 - Fondo ammortamento finanziario per euro 23.056.085;
 - Fondo di garanzia per euro 238.021;

La movimentazione dell'esercizio è la seguente:

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.824.048	22.614.465	26.438.513
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio		1.063.518	1.063.518
Utilizzo nell'esercizio	1.873.473	383.877	2.257.350
Totale variazioni	-1.873.473	679.641	-1.193.832
Valore di fine esercizio	1.950.575	23.294.106	25.244.681

Il fondo rischi per imposte pari ad euro 1.950.575 è composto:

- per euro 616.577 da un fondo costituito per far fronte alla possibilità di rigetto da parte dell'amministrazione pubblica di una parte della richiesta di rimborso di crediti tributari relativi agli anni dal 1985 al 1989 e dal 1994 al 1997. Nel corso dell'esercizio tale fondo non si è movimentato.
- per euro 1.333.998 da un fondo rischi contenzioso Agenzia delle Entrate relativi agli anni dal 2015 al 2017 che sono stati oggetto di verifica. La Cooperativa, pur ritenendo corretta la propria condotta, ha sempre prudenzialmente rilevato in bilancio tutte le somme contestate dall'Agenzia delle Entrate. In questo esercizio sono state opportunamente adeguate, allineandole all'esito in parte favorevole delle sentenze emesse nel corso del 2023.

Altri fondi

Il fondo ammortamento finanziario è calcolato sul valore degli immobili, costruiti in diritto di superficie e concessi in godimento ai soci. Riflette il minore valore degli alloggi per la possibile cessione gratuita degli stessi alla scadenza del diritto di superficie. Il fondo è stato utilizzato per le assegnazioni in proprietà avvenute nell'esercizio.

Nell'anno 2023 il fondo ammortamento finanziario si è movimentato come segue:

Fondo al 31 dicembre 2022	euro	22.077.241
Accantonamento	euro	993.294
A dedurre utilizzo fondo	euro	(14.450)
Fondo al 31 dicembre 2023	euro	<u>23.056.085</u>

Il fondo di garanzia, che accoglie le quote versate dai soci assegnatari in interventi Social Housing, è finalizzato alla copertura di eventuali crediti inesigibili in ambito Social Housing.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	675.619
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	87.943
Utilizzo nell'esercizio	26.683
Altre variazioni	-2.231
Totale variazioni	59.029
Valore di fine esercizio	734.648

La Cooperativa ha provveduto ad effettuare gli accantonamenti di cui all'art. 2120 e 2121 del Codice Civile, secondo la disciplina prevista dagli stessi articoli, dalla Legge n° 297 del 29 maggio 1982 e dal contratto nazionale di lavoro.

Tali accantonamenti hanno comportato, nel Fondo trattamento di fine rapporto, i seguenti movimenti comparati con l'esercizio precedente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fondo alla fine dell'esercizio precedente	675.619	563.641
Accantonamento di competenza dell'esercizio	87.943	121.081
Incremento da passaggio diretto dipendente	0	37.353
Utilizzi e fondi complementari	(26.683)	(21.961)
Imposta sostitutiva su TFR accantonato	(2.231)	(24.495)
Totale Fondo	<u>734.648</u>	<u>675.619</u>

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

DEBITI

I debiti della Cooperativa sono raggruppati nello Stato Patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza al termine di tale esercizio.

Di seguito riportiamo un dettaglio ulteriore dei debiti.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	18.676.375	-229.514	18.446.861	410.525	18.036.336	15.619.295
Debiti verso banche	59.505.860	-2.885.884	56.619.976	5.430.352	51.189.624	37.166.196
Debiti verso altri finanziatori	14.975.743	-321.131	14.654.612	787.895	13.866.717	13.865.137
Debiti verso fornitori	4.372.425	-377.365	3.995.060	2.252.560	1.742.500	
Debiti verso imprese collegate		34.899	34.899	34.899		
Debiti tributari	1.873.746	-1.791.167	82.579	82.579		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.588	-10.332	53.256	53.256		
Altri debiti	8.593.624	247.267	8.840.891	3.255.232	5.585.659	
Totale debiti	108.061.361	-5.333.227	102.728.134	12.307.298	90.420.836	66.650.628

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio della voce Debiti.

Debiti verso soci per finanziamenti

I debiti verso soci per finanziamenti sono così composti:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: fondo di mutualità	405.925	17.739.022	448.012	17.472.453
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito speciale	0	37.612	0	125.332
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito forzoso	0	120.272	0	136.287
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: altri prestiti	4.600	139.430	0	494.291
TOTALE	410.525	18.036.336	448.012	18.228.363

Le voci del sopra esposto prospetto rappresentano, complessivamente, quanto versato dai soci assegnatari per poter fruire dell'alloggio. La voce più significativa, fondo di mutualità, è normato dall'apposito regolamento che prevede l'abbattimenti di un 99° della quota capitale ogni esercizio e la corresponsione degli interessi. La quota entro l'esercizio comprende l'abbattimento del 99° e la quota che presumibilmente verrà rimborsata a fronte del rilascio degli alloggi. Tali finanziamenti non sono rimborsabili se non previo rilascio dell'alloggio sociale.

Debiti verso banche

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili proprietà della Cooperativa	4.158.093	50.360.742	3.987.416	54.309.799
Mutuo principale quote correnti	332.239	0	253.515	0
Debiti int mutui moratoria Covid	63.124	828.882	62.595	892.535
Conti correnti bancari passivi	876.896	0	0	0
TOTALE	5.430.352	51.189.624	4.303.526	55.202.334

Per un mutuo stipulato presso l'Istituto Bancario Unicredit è stato sottoscritto un contratto derivato di copertura dei tassi la cui valutazione al 31 dicembre è stata evidenziata precedentemente nella Nota integrativa.

Debiti verso altri finanziatori

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti verso comune per OOUU	395	279.712	385	280.117
Debiti verso Regione L.179/92	0	1.699.531	0	1.689.395
Debiti verso Regione Fin. Piano Casa	787.500	0	0	1.189.272
Debiti verso Regione art. 9	0	11.887.474	0	11.816.574
TOTALE	787.895	13.866.717	385	14.975.358

Il debito verso Regione, denominato art. 9 Legge 493/93 e quello denominato Legge 179/92, accolgono il 50% dei finanziamenti ottenuti ai sensi delle leggi citate che dovranno essere restituiti a partire dal trentesimo anno dalla data di fine lavori degli interventi a cui sono destinati. La restante parte del contributo, concesso a fondo perduto, è stato girocontato a risconto passivo, e viene imputato a conto economico in funzione degli anni di utilizzo di tale contributo.

Il conto debito verso Regione per il finanziamento Piano Casa per un importo complessivo pari ad euro 787 mila accoglie il debito per i contributi che sono stati erogati alla cooperativa, in relazione a questi finanziamenti, ma i cui interventi costruttivi sono ancora in corso e quindi esiste la possibilità che vengano revocati se non vengono ultimati i lavori. Il debito, ottenuta la certificazione dalla Regione, viene contabilizzato a risconti passivi e proventizzato in funzione della durata del mutuo.

Debiti verso fornitori

La voce "D 7) Debiti verso fornitori" è così composta:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Fornitori	1.272.993	1.742.500	1.233.236	1.907.500
Fatture da ricevere	979.567	0	1.027.828	0
Debiti verso imprese per ritenute a garanzia	0	0	203.861	0
TOTALE	2.252.560	1.742.500	2.464.925	1.907.500

I debiti verso fornitori si riferiscono per euro 1,1 milioni al debito verso la società Investire SGR spa in relazione al contratto di Alba che verrà saldato in rate annuali con scadenza nel 2029.

I debiti verso fornitori (al netto della SGR), comprese le fatture da ricevere, sono stati saldati al 41% alla data di redazione del bilancio.

Debiti tributari

La voce "D 12) Debiti tributari" è così composta:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Debiti v/Stato per IRPEF dipendenti e lavoratori autonomi	62.438	74.526
Debiti v/Stato per IRAP	20.141	0
Debiti tributari contenzioso	0	1.793.391
Debiti vari	0	5.829
TOTALE	<u>82.579</u>	<u>1.873.746</u>

I debiti tributari per Irpef accolgono i debiti per ritenute da versare nel mese di gennaio 2024.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce "D 13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale" è così composta:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Debiti per Inps dipendenti	45.978	57.685
Debiti per Inps collaboratori	7.278	5.903
TOTALE	<u>53.256</u>	<u>63.588</u>

Altri debiti

La voce "D14) Altri debiti" è così composta:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/dipendenti	121.628	29.469	106.682	25.580
Debiti v/Regione per riv. canonici	283.318	0	283.318	0
Anticipi	40.103	1.982	70.800	2.007
Debiti per f.do solidarietà	258.854	258.854	216.036	216.036
Caparra confirmatoria	77.857	223.552	106.196	209.595
Debiti vs Reg.riv.can.	376.734	0	358.001	0
Deb v/soci per rest.f.do di m.tà	276.566	24.168	458.133	24.168
Debiti vari	202.331	0	160.165	0
TOTALE	<u>1.637.391</u>	<u>538.025</u>	<u>1.759.331</u>	<u>477.386</u>

Debiti verso soci

La voce "D15) Debiti verso soci" è così composta:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/soci per interessi	449.893	1.127	452.681	0
Soci c/f.do man. str. canoni	0	4.353.983	0	4.204.233
Debiti v/soci per anticipi	0	488.873	0	506.687
Debiti v/soci dimessi per Fondo Mutualità	605.689	0	531.966	0
Altri debiti v/soci	562.259	203.651	489.086	172.254
TOTALE	1.617.841	5.047.634	1.473.733	4.883.174

Si tratta dei debiti verso soci che hanno natura diversa da quella finanziaria.

I debiti verso soci per interessi sono relativi agli interessi maturati nell'anno sul fondo mutualità e corrisposti nel mese di marzo 2024 per euro 443.833 ai soci assegnatari ed agli interessi maturati nell'anno in attesa di corresponsione ai soci che hanno lasciato l'alloggio per euro 4.933; questi ultimi saranno corrisposti in occasione della restituzione del fondo di mutualità. La somma residua, pari ad euro 1.127, è relativa ad interessi maturati in anni precedenti in attesa di restituzione.

I debiti con scadenza superiore a 12 mesi, relativi anche a creditori diversi dalle banche, sono riportati nel seguente prospetto, evidenziando distintamente per ciascuno dei conti e sottoconti interessati, sia gli importi complessivi che quelli la cui durata residua alla chiusura dell'esercizio risulta superiore a cinque anni.

Prospetto dei DEBITI con durata residua superiore a 5 anni

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Debiti verso soci per fin	18.036.336	15.619.295	18.228.363	15.680.407
Debiti verso banche	51.189.624	37.166.196	55.202.334	39.442.641
Debiti v/altri finanziatori	13.866.717	13.865.137	14.975.358	13.784.546
Debiti v/fornitori	1.742.500	0	1.907.500	0
Debiti verso soci	5.585.659	0	5.360.560	0
TOTALE	90.420.836	66.650.628	95.674.115	68.907.594

I debiti verso soci per finanziamenti oltre i 5 anni sono stati stimati sulla base di dati statistici acquisiti da cui risulta che il turn-over dei soci assegnatari è di circa il 4,7% all'anno. Pertanto, essendo il rilascio dell'alloggio presupposto della restituzione del versamento a suo tempo effettuato, come già specificato precedentemente alla voce debiti verso soci, si può ritenere che nell'arco dei prossimi cinque anni circa il

23% dei versamenti ricevuti dai soci a tale scopo (l'assegnazione) saranno rimborsati. Occorre però precisare che i nuovi assegnatari dovranno, a loro volta, versare il fondo di mutualità se pur in misura minore.

Inoltre si tiene conto dell'abbattimento di 1/99 sulle somme versate.

Il debito oltre i cinque anni verso banche è pari a quanto indicato nei piani di ammortamento dei mutui fondiari rettificato dalla somma corrispondente alle rate mutuo sospese come da D.L. "Cura Italia " n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i. contenenti le disposizioni sulla moratoria dei mutui, mentre il debito oltre i cinque anni verso gli altri finanziatori è prevalentemente costituito dal debito verso la Regione Piemonte relativo ai finanziamenti ricevuti, denominati art. 9 ed VIII biennio, che saranno restituiti dal 30° anno al 45° anno dalla data di assegnazione ai soci di detti alloggi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

	Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese collegate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
	PIEMONTE	18.446.861	56.619.976	14.654.612	2.764.623	34.899	82.579	53.256	8.840.891	101.497.697
	ALTRE REGIONI				1.230.437					1.230.437
Totale		18.446.861	56.619.976	14.654.612	3.995.060	34.899	82.579	53.256	8.840.891	102.728.134

La precedente tabella riporta il dettaglio dei debiti tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte e l'importo di fornitori con sede in altre Regioni. Non vi sono debiti verso l'estero.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti			18.446.861	18.446.861
Debiti verso banche	55.743.080	55.743.080	876.896	56.619.976
Debiti verso altri finanziatori			14.654.612	14.654.612
Debiti verso fornitori			3.995.060	3.995.060
Debiti verso imprese collegate			34.899	34.899
Debiti tributari			82.579	82.579
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			53.256	53.256
Altri debiti			8.840.891	8.840.891
Totale debiti	55.743.080	55.743.080	46.985.054	102.728.134

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'importo dei debiti verso le banche riguarda per euro 55.743.080 mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa.

Ratei e risconti passivi**RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Nei ratei e risconti passivi sono iscritti, rispettivamente, costi di competenza dell'esercizio che diverranno esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti nell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	627.149	181.690	808.839
Risconti passivi	47.858.768	-1.859.371	45.999.397
Totale ratei e risconti passivi	48.485.917	-1.677.681	46.808.236

Nelle voci esposte in bilancio sono compresi i conti di seguito elencati:

Ratei passivi	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ratei passivi per spese condominiali	231.873	203.650
Ratei passivi per interessi mutui	461.300	301.909
Ratei passivi diversi	115.666	121.590
TOTALE	<u>808.839</u>	<u>627.149</u>

Risconti passivi	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Risconti passivi per manut. cicliche e ricorrenti	10.439.961	10.275.886
Risconti passivi VIII biennio	720.519	747.494
Risconti passivi art. 9	5.180.689	5.371.067
Risconti passivi per POR	2.669.033	2.980.304
Risconti passivi Contr. Reg. Legge 21	1.224.000	1.377.000
Risconti passivi Piano Casa	17.533.945	18.361.151
Risconti passivi per Contratti di Quartiere	6.075.915	6.508.070
Risconti passivi Social Housing	91.285	96.990
Risconti passivi fin. Piano nazionale	2.012.472	2.124.276
Risconti passivi per manutenzione decennale	36.558	0
Risconti passivi per altri	15.020	16.530
TOTALE	<u>45.999.397</u>	<u>47.858.768</u>

Il risconto passivo relativo alla voce manutenzioni cicliche e ricorrenti è calcolato come differenza tra il costo sostenuto dalla Cooperativa per le manutenzioni e il contributo erogato dalla Regione a questo scopo integrato dalla percentuale dalle somme versate dai soci nell'esercizio per il medesimo scopo.

Si ritiene che la manutenzione prevedibile, nel medio lungo periodo, sia pari ad un costo complessivo sostanzialmente analogo con il totale dei ricavi sopra riferiti.

I risconti passivi art. 9 e VIII biennio si riferiscono al contributo, concesso dalla Regione Piemonte, riferito alla Legge 179/92, relativamente alla parte di contributo a fondo perduto che è stato riscontato in 45 anni.

Il risconto passivo Piano Casa si riferisce al contributo a fondo perduto, concesso dalla Regione Piemonte riferito alla Legge denominata “10.000 alloggi entro il 2012”, che è stato riscontato in funzione della durata del finanziamento ottenuto per la realizzazione dell’intervento.

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

Gli impegni di maggior rilievo, sono di seguito riportati e raggruppati per voci di bilancio, terzi interessati, motivazioni dell’impegno assunto e relativi importi.

GARANZIE REALI PRESTATE

Le garanzie reali prestate sono relative alle ipoteche iscritte sui nostri immobili, tali garanzie pari a circa euro 209 milioni, sono a fronte di debiti per mutui ipotecari residui per euro 54,5 milioni.

GARANZIE PERSONALI RICEVUTE

Le fidejussioni prestate alla Cooperativa, complessivamente per euro 12.154 mila sono di seguito specificate; per quanto attiene quelle rilasciate dalle compagnie di assicurazione per obblighi di fare si osserva che esse comportano il diritto di rivalsa da parte della compagnia.

- fideiussione prestata nel nostro interesse per esecuzione o rateizzazione oneri di urbanizzazione nei vari Comuni degli interventi per euro 2.052.mila;
- fideiussione prestata nel nostro interesse per finanziamento concesso ai sensi della Legge 179/92 a favore della Regione Piemonte per euro 5.929.mila;
- fideiussioni prestate per tutte le altre prestazioni per euro 4.173.mila;

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l’importo complessivo di euro 329 milioni sono assicurati contro i rischi derivanti dagli incendi con la Compagnia di assicurazione: Unipol Sai per l’intero importo.

APPLICAZIONE DELLA LEGGE 179 del 1992

La Cooperativa ha posto in essere le procedure per potere applicare le disposizioni contenute nella Legge “Botta Ferrarini” relativamente alla assegnazione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari in godimento delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

Le norme di legge, per quanto sin qui predisposto e sottoposto al nulla osta dei comuni competenti quali concedenti del diritto di superficie hanno comportato l’assegnazione in proprietà, fino al 31 dicembre 2023, di 1.907 alloggi per un totale di circa euro 43,93 milioni a valore di bilancio e contestuale accollo, da parte degli assegnatari in proprietà, di mutui per circa euro 14,7 milioni.

La Cooperativa ha nel corso dell’esercizio assegnato in proprietà ai soci, i seguenti alloggi:

- n. 2 alloggi, in Torino (Corso Allamano);
- n. 1 alloggio in Orbassano (Via Gioberti);
- n. 1 alloggio, in Grugliasco (Via Scoffone);

Per gli ulteriori interventi, che saranno oggetto della assegnazione in proprietà, la Cooperativa ha provveduto a tutti gli adempimenti previsti dalla modifica all’art 18 della Legge 179/92, pertanto si ritiene di consultare i soci degli interventi il cui costo è ritenuto accessibile per gli stessi.

Nota integrativa, conto economico**Valore della produzione**

I Ricavi dell'esercizio sono già esposti nel conto economico secondo categorie di attività per consentire una migliore valutazione dei risultati conseguiti.

Nel prospetto seguente gli stessi ricavi sono ulteriormente dettagliati.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività**

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Somme dovute da Statuto Sociale	11.618.114
	Canoni	2.035.235
	Tessere di esercizio	90.700
	Assegnazioni e trasferimenti	182.790
	Altri ricavi	50.808
Totale		13.977.647

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica**

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	PIEMONTE	13.919.804
	ALTRE REGIONI	57.843
Totale		13.977.647

La precedente tabella riporta per la voce Ricavi delle Vendite e delle prestazioni la suddivisione per area geografica fornendo il dettaglio tra quelli rilevati verso soggetti con sede in Piemonte ed l'importo verso soggetti con sede in altre Regioni.

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio delle voci componenti il Valore della Produzione del Conto Economico.

PROVENIENZA DEI RICAVI**2023****2022****-RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per can. di godimento	10.453.771	10.121.793
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straord.	526.793	501.471
Somme dovute per spese generali	512.007	550.291
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straordinaria aggiuntiva	38.659	51.535
Somme dovute c/manut. Straord. social housing	15.690	11.838
Somme dovute per spese generali social housing	77.396	4.591
Canoni	363.014	358.164
Canoni social housing	1.585.452	1.230.376

Canoni social housing c/terzi	23.616	22.264
Canoni da alloggi dati a terzi non soci	56.951	59.408
Tessere d'esercizio	90.700	88.300
Contributo per assegnazioni e trasferimenti	182.790	217.210
Altri ricavi	50.808	119.036
Totale	<u>13.977.647</u>	<u>13.336.277</u>
-VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	<u>-7.816</u>	<u>-10.544.619</u>
-INCREMENTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI	<u>42.135</u>	<u>30.660</u>
-ALTRI RICAVI E PROVENTI		
-CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		
Contributi regionali su Legge 28/76	384.826	450.967
Contributi regionali manutenzione straordinaria	183.818	172.627
Contributi regionali VIII biennio	26.975	26.975
Contributi regionali Art. 9	190.377	190.377
Contributi regionali Legge 21	153.000	153.000
Contributi regionali POR	311.271	311.271
Contributi regionali Piano casa	1.234.682	1.234.682
Contributi contratto di Quartiere	432.155	432.155
Contributi Piano Nazionale	111.804	111.804
Totale	<u>3.028.908</u>	<u>3.083.858</u>
- RECUPERO COSTI DI GESTIONE	<u>4.539.576</u>	<u>4.531.627</u>
- ALTRI RICAVI		
Vendite Social Housing	0	12.100.000
Rimb spese cond e reg contratti	60.307	84.396
Costi sospesi per manut straord	317.324	249.917
Plusvalenze su vendite	28.266	64.832
Risarcimento danni da soci	362.521	299.232
Canone tetto piazza Ghirlandaio	6.027	5.357
Proventi e ricavi diversi	349.068	269.848
Vendite Social Housing SA141	0	726.075
Sopravvenienze attive	1.115.381	461.310
Totale	<u>2.238.894</u>	<u>14.260.967</u>

TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	<u>9.807.378</u>	<u>21.876.452</u>
-----------------------------------	------------------	-------------------

-TOTALE A) Valore della Produzione	<u>23.819.344</u>	<u>24.698.770</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------

I ricavi relativi ai canoni da alloggi dati a terzi sono marginali rispetto all'attività della Cooperativa, ma sono comunque previsti dallo Statuto Sociale alla lettera m) dell'articolo 3b.

La variazione delle rimanenze è dovuta all'utilizzo nel corso dell'esercizio delle materie prime.

I ricavi iscritti nella voce "recupero costi di gestione" rappresentano null'altro che la gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento e trovano la contropartita nei costi della produzione, nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile si forniscono le informazioni richieste dall'articolo 2512 del Codice Civile comma 1 n° 1.

La voce A1) del conto economico comprende la vendita di beni e servizi ai soci per un ammontare di euro 13.483 mila su un totale di euro 13.978 mila corrispondente al 96,46%.

Pertanto l'attività della società ha realizzato la condizione di prevalenza di cui agli articoli 2512 e 2513 del Codice Civile.

Si da altresì atto che non si è realizzato altro tipo di scambio mutualistico rispetto a quello proprio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, si è pertanto anche verificata la condizione statutariamente prevista in ordine alla applicazione della normativa sui ristorni.

Ai sensi dell'articolo 2 della legge 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile la cooperativa ha pertanto documentato di aver operato essenzialmente a vantaggio dei soci, impostando la sua attività, allo scambio mutualistico.

La cooperativa è iscritta all'Albo nazionale società cooperative a mutualità prevalente – sezione Edilizia al numero A107294.

Costi della produzione

I costi della produzione, già esposti nel conto economico, vengono ulteriormente dettagliati nel prospetto seguente:

	ANNO 2023	ANNO 2022
-PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	84.089	69.115
-PER SERVIZI		
- Costi di gestione	4.539.576	4.531.627
- Altri servizi	6.370.842	8.582.428
-PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	144.182	132.690

-PER IL PERSONALE	1.637.483	1.424.983
-AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.084.144	587.577
-ACCANTONAMENTI PER RISCHI	70.224	413.876
-ALTRI ACCANTONAMENTI	1.028.851	1.021.199
-ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.232.438	1.089.050
TOTALE (B) Costi della Produzione	<u>16.191.829</u>	<u>17.852.545</u>

I costi di gestione pari ad euro 4.540 mila trovano la loro contropartita per un identico importo nei ricavi di gestione sopra illustrati.

I costi per altri servizi pari ad euro 6.371 mila, hanno subito un decremento dovuto alla conclusione dei lavori effettuati per il Social Housing.

Nei costi per altri servizi sono compresi i compensi spettanti nell'esercizio all'organo amministrativo sono suddivisi come segue:

- Consiglio di Amministrazione euro 41.250 gettoni di presenza;
- Consiglio di Amministrazione euro 99.000 indennità di carica;
- Collegio Sindacale euro 45.667 indennità di carica;
- Società di Revisione euro 20.242 compensi per la certificazione del bilancio come da L.59/92 e per la revisione legale dei conti ai sensi del D.L. 39/2010.

I costi per il personale, suddivisi nel Conto economico per natura della spesa, ammontano a complessive euro 1.637 mila. I dipendenti risultano suddivisi, al termine dell'esercizio, nelle seguenti categorie:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
dirigenti	3	3
quadri	1	1
impiegati full time	16	15
impiegati part-time	4	1
custode	<u>2</u>	<u>1</u>
Totale dipendenti in servizio	26	21

Il numero medio dei dipendenti categoria quadri e dirigenti è pari a 4 unità mentre il numero medio, tenuto conto delle ore lavorate in part-time, dei dipendenti categoria impiegati è pari a 18 unità.

I costi della produzione contenuti nella voce "Oneri diversi di gestione" voce B14 del Conto economico sono dettagliati nel seguente prospetto:

Oneri diversi di gestione	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rappresentanza	26.916	92.498
Contributo di solidarietà	72.818	70.392
Erogazioni liberali, contributi	61.084	26.828
IMU	291.704	295.035
Ricavi sospesi c/manutenzione straordinaria	360.723	465.452
Sanzioni e penali	13.392	12.189
Tasse, imposte, certificati e diritti	21.781	28.259
Sopravvenienze passive	383.679	95.779
Minusvalenza	9	1.709
Altri costi	832	909
TOTALE	<u>1.232.438</u>	<u>1.089.050</u>

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	<u>Interessi e altri oneri finanziari</u>
<u>Debiti verso banche</u>	<u>3.002.550</u>
<u>Altri</u>	<u>619.583</u>
<u>Totale</u>	<u>3.622.133</u>

Per una più approfondita illustrazione, presentiamo un dettaglio delle componenti Finanziarie del Conto Economico.

PROSPETTO DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Natura dei proventi finanziari	<u>anno 2023</u>	<u>anno 2022</u>
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		
interessi attivi su finanziamenti	<u>21.783</u>	<u>15.499</u>
TOTALE	<u>21.783</u>	<u>15.499</u>
PROVENTI FINANZIARI DIVERSI		
interessi attivi su c/c bancari	13.773	548
interessi attivi su fondo di mutualità dilazion.	7	46
proventi finanz. Bonus DL34/2020	86.906	112.110
ricavi su prodotti derivati	<u>50.286</u>	<u>3.435</u>
TOTALE	<u>150.972</u>	<u>116.139</u>

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari sono già suddivisi nel Conto economico per natura del soggetto creditore, per consentirne una migliore valutazione e sono analizzati con un ulteriore grado di dettaglio nel prospetto di seguito riportato.

PROSPETTO DEGLI INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI

Natura degli interessi ed oneri	<u>anno 2023</u>	<u>anno 2022</u>
VERSO BANCHE:		
interessi passivi mutuo	2.915.422	1.269.818
Oneri finanziari	0	62.000
Oneri finanziari cessione cred. d'imposta	85.917	337.100
interessi passivi di c/c	<u>1.211</u>	<u>4.250</u>
TOTALE	<u>3.002.550</u>	<u>1.673.168</u>
VERSO SOCI:		
interessi passivi f.do mut.tà	453.525	461.086
interessi passivi prest. spec.	339	464
altri interessi passivi	<u>21.242</u>	<u>15.004</u>
TOTALE	<u>475.106</u>	<u>476.554</u>
VERSO ALTRI:		
perdite su partecipazioni	0	196.363
sconti ed abb. passivi	735	1.320
interessi passivi su oneri urbanizzazione	4.080	4.020
rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio	81.036	1.371.226
interessi passivi su sanzioni	2.074	3.106
interessi passivi pag. area	15.000	13.000
interessi passivi su cauzioni	245	61
interessi passivi indeducibili AdE	41.307	0
oneri finanziari per prodotti derivati	<u>0</u>	<u>14.328</u>
TOTALE	<u>144.477</u>	<u>1.603.424</u>

La riduzione significativa dell'importo relativo alla rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio è da correlare alla variazione del tasso istat applicato, pari a 0,6 % relativo a dicembre 2023, che risulta inferiore di 10,7 punti percentuali all'indice istat utilizzato per la rivalutazione effettuata nel 2022.

Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo delle imposte correnti pari ad euro 198.624 è relativo all'IRES per euro 140.406 e all'IRAP per euro 58.218. Il calcolo dell'Irap è stato effettuato osservando quanto previsto dall'art.17 comma 4 del D.lgs 446/97 che ha stabilito per le cooperative edilizie a proprietà indivisa a mutualità prevalente che la base imponibile sia determinata con le stesse modalità previste per gli enti non commerciali cioè con il metodo "retributivo" tenendo eventualmente conto anche dello svolgimento di attività di tipo commerciale sulla quale l'applicazione dell'Irap sarà determinato in via ordinaria.

Il calcolo dell'IRES tiene conto delle agevolazioni previste per le cooperative edilizie a mutualità prevalente.

Il bilancio chiude con un utile d'esercizio pari ad euro 3.950.991 al netto di un ammontare complessivo di imposte per euro 226.140, che comprende euro 27.516 riferito ad imposte di anni precedenti.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

In ossequio a quanto raccomandato dal principio contabile OIC 10 si è adottato il metodo indiretto e si è proceduto alla riclassifica dei dati dell'anno precedente, dove ritenuto necessario, per consentire un corretto raffronto.

L'attività operativa, gestione reddituale, ha generato flussi di cassa negativi per euro 499.572.

I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

L'attività di investimento ha generato flussi di cassa negativi per euro 605.086.

I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

L'attività di finanziamento ha assorbito flussi di cassa per euro 3.519.856, prevalentemente attribuibili al rimborso di debiti finanziari.

Globalmente l'attività della cooperativa ha assorbito liquidità (depositi bancari e postali attivi) per euro 4.624.514.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Nel primo semestre del 2024 la Cooperativa ha concluso la mappatura delle procedure interne, necessario per l'adozione di un Modello di Organizzazione e Gestione, ai sensi del Decreto legislativo 231 del 2001 recante la disciplina della "responsabilità amministrativa delle società e degli enti"; tale percorso organizzativo, deliberato dalla Cooperativa nei primi mesi del 2023, è oggetto di presentazione nell'assemblea convocata per l'approvazione del corrente bilancio.

Il proseguire della guerra nel 2024 che ha coinvolto l'Est europeo e l'inasprirsi del conflitto israelo-palestinese continuano a generare preoccupazione ed incertezza, generando effetti negativi sull'economia. La Cooperativa proseguirà nell'impegno di adottare tutte le forme di aiuto verso i soci che ne avranno più bisogno sperando che la situazione internazionale migliori.

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

Al sensi dell'ex art. 1, comma 125, della Legge 1 agosto 2017 n. 124 si precisa che nel corso del 2023, la Cooperativa ha percepito contributi da Enti Pubblici per un importo totale di euro 457.122,07 come meglio specificato:

Denominazione del soggetto erogante	Somma destinata	Data incasso	Oggetto del contributo
REGIONE PIEMONTE	121.540,50	29/09/2023	CONTRIBUTO REGIONALI
REGIONE PIEMONTE	290.512,00	27/09/2023	CONTRIBUTO REGIONALI
COMUNE DI SUTTORI	1.000,00	21/09/2023	CANONI
COMUNE DI SUTTORI	602,80	20/07/2023	CANONI
COMUNE DI SUTTORI	1.374,58	12/07/2023	CANONI
COMUNE DI SUTTORI	575,00	07/07/2023	CANONI
COMUNE DI BORGARTE	2.000,00	31/01/2023	CANONI
CSL	2.281,02	02/01/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	15.361,30	31/01/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	10.422,34	30/02/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	5.225,25	31/03/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	2.420,67	02/05/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	2.392,89	10/06/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	4.338,30	11/07/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	4.899,29	23/08/2021	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	489,22	11/09/2021	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	2.712,64	02/10/2021	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	485,22	02/10/2021	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	2.000,00	22/11/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
CSL	1.377,37	02/11/2023	CONTRIBUTO ENERGETICI
	457.122,07		

Dichiarazione di conformità del bilancio

In originale firmato digitalmente dal Presidente Massimo Rizzo.

Il sottoscritto Massimo Rizzo, al sensi dell'articolo 23 bis, comma 3, del D.Lgs. n. 82/2005 e dell'art. 6 del D.P.C.M. 13 novembre 2014, che la copia del presente documento è prodotta mediante processi e strumenti che assicurano la corrispondenza del contenuto della copia alle informazioni del documento informatico da cui è tratto.

Torino, 13 Maggio 2024

Per il Consiglio di Amministrazione, il Presidente Dott. Rizzo Massimo

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429 c. 2 C.C.

Ai Soci della società Cooperativa "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa"

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa" al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile netto pari ad Euro 3.950.991.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

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. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti "Ria Grant Thorton S.p.A." ha consegnato la propria relazione datata 27 maggio 2024 contenente un giudizio senza riserve o richiami di informativa.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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.

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti, ha redatto relazione anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui agli artt. 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della l. n. 59/92 e relative all'informativa di cui all'art. 2513 c.c

Natura mutualistica

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

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella nota integrativa allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato in nota integrativa con riferimento ai nuovi soci ammessi,
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2023, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio

mutualistico, vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso l'assegnazione in godimento agli stessi, in aderenza al principio stesso delle Cooperative a proprietà indivisa, degli appartamenti realizzati dalla Cooperativa.

Vi diamo atto che, conseguentemente, sono stati presi in considerazione i ricavi classificati nella voce A1) del conto economico realizzati nei confronti dei soci per le assegnazioni in godimento che ammontano al 96,46% del totale.

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 96,46% in termini di valore dell'attività complessiva, svolta con i soci e con i terzi.

- Il Collegio Sindacale informa dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i soci circa gli esiti della più recente revisione cooperativa nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio Sindacale dà atto che il Consiglio di Amministrazione in nota integrativa ("Altre informazioni") ha esposto in ordine ai motivi che hanno indotto la Società Cooperativa di avvalersi del diritto di trattenere, a titolo definitivo, di un 10% delle somme che la Cooperativa è tenuta a versare alla Regione Piemonte ai sensi della Legge Regionale del 26 marzo 2019 n.10.

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 chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori nella relazione sulla gestione.

Torino, 27 maggio 2024

Il Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Roberto Coda
