

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

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

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

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

ed 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 2024, dal conto economico e 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 2024, 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 tale scelta.

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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

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 2024, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio di 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 di esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

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

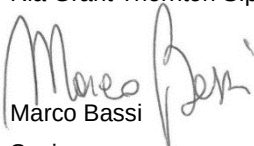
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 26 maggio 2025

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 2024, che sottoponiamo all'esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari ad euro 2.388 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 992 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 2024, 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

Anche quest'anno, all'inizio della nostra Relazione, ci troviamo a descrivere un periodo segnato da profonde complessità. Le scorie della pandemia, il protrarsi del conflitto in Ucraina con le sue ripercussioni economiche, la crisi energetica che continua a farsi sentire, le tensioni in Medio Oriente e le minacce economiche di introdurre dazi sugli scambi commerciali delineano un'epoca di persistente incertezza che tocca l'economia e la vita di tutti noi.

Nonostante questo scenario, l'economia globale nel 2024 ha mostrato una certa resilienza, con una crescita stabile seppur modesta e un'inflazione in progressiva diminuzione ma che ha lasciato un'eredità di prezzi più elevati.

I mercati finanziari hanno persino registrato performance positive, alimentando in alcune fasce della popolazione, quelle economicamente più solide, una percezione di miglioramento rispetto al recente passato.

Tuttavia, la realtà che osserviamo è quella di un divario sociale che si acuisce. Mentre una minoranza vede i propri patrimoni crescere, come evidenziato anche dai dati sulla ricchezza dei miliardari, una porzione sempre più ampia di cittadini fatica a mantenere il proprio potere d'acquisto, l'Istat indica che dal 2007 i redditi reali delle famiglie italiane sono diminuiti complessivamente dell'8,7%.

In Italia, nel 2024, quasi un quarto della popolazione è risultato a rischio di povertà o esclusione sociale confermando una spirale di disuguaglianza difficile da arrestare.

Il 2024 è stato anche un anno di significativi appuntamenti elettorali che hanno delineato nuovi scenari politici. Negli Stati Uniti, le elezioni presidenziali di novembre hanno visto la vittoria di Donald Trump, con il Partito Repubblicano che ha ottenuto anche la maggioranza al Senato. In Europa, le elezioni per il Parlamento Europeo di giugno hanno visto una riconfigurazione degli equilibri: il Partito Popolare Europeo (PPE) si è confermato come primo gruppo, ma si è assistito a una crescita delle forze di destra e dei gruppi euroscettici. Questi esiti hanno portato alla formazione della nuova Commissione Europea e alla definizione dell'agenda strategica dell'UE per il periodo 2024-2029, con un focus su priorità quali la competitività, la sicurezza, il rafforzamento del modello sociale e la gestione delle transizioni verde e digitale. Per il nostro settore particolare attenzione meritano le politiche di sostegno all'accesso alla casa, gli ingenti investimenti previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e la spinta europea verso una maggiore sostenibilità del patrimonio edilizio.

In un mondo attraversato da profonde trasformazioni, l'orientamento e l'azione di queste istituzioni democratiche assumono un'importanza ancora più cruciale.

Democrazia, stato di diritto, pace e giustizia sociale non sono solo le fondamenta storiche dell'Unione Europea, ma rappresentano le sfide più attuali, come ribadito anche nella nuova agenda strategica dell'UE per il periodo 2024-2029. Questi valori devono essere il faro per le forze che credono in un'Europa unita e solidale, per contrastare le tendenze disgregative e il ripiegamento su politiche nazionalistiche frammentate.

Il programma Next Generation EU ha tracciato una via ambiziosa, basata su investimenti comuni per stimolare una crescita sostenibile e superare le logiche dell'austerità. Continuare a lavorare insieme, mettendo a fattor comune risorse e intelligenze, resta l'unica strada percorribile e la nostra più grande forza.

Nel nostro settore, la mancanza di alloggi a prezzi accessibili si conferma come uno dei principali fattori di esclusione sociale. A ciò si aggiunge l'urgenza, ormai inderogabile e sancita anche da direttive europee come la "Case Green", di ridurre l'impatto ambientale del patrimonio edilizio. Queste sfide impongono un rinnovato e massiccio impegno di investimento pubblico nel settore della casa.

La nostra Cooperativa si è sempre posta come un attore protagonista nel contrastare le disuguaglianze generate dal sistema abitativo. Oggi, più che mai, ribadiamo la necessità di un cambio di paradigma: occorre finanziare un welfare abitativo che concepisca la casa non come semplice bene di consumo, ma come luogo dell'abitare, integrato con servizi di prossimità e

arricchito da spazi condivisi, per costruire comunità coese, solidali e realmente inclusive, in linea con le proposte più innovative del settore.

Per questo continuiamo a chiedere alla Regione, di cui si è insediata la nuova Giunta, di ridare impulso ad uno strumento importante, necessario e già in uso come la Legge Regionale n. 28 del 1976. Siamo ormai alla quarta legislatura regionale da cui ci attendiamo la pubblicazione di un bando, condiviso, per la realizzazione o ristrutturazione di alloggi da assegnare in locazione permanente, bando, per altro, finanziato con risorse provenienti da un fondo rotativo alimentato dalla stessa cooperazione di abitazione.

La Cooperativa, anche nel 2024, ha continuato il percorso di mutuo soccorso tra i soci e tramite il Fondo di Solidarietà è riuscita ad erogare euro 62 mila distribuiti a 92 famiglie. Dalla sua costituzione il Fondo ha erogato euro 1.430 mila distribuito a 1.717 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.

Situazione societaria e gestione sociale

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 5.460 soci con un incremento rispetto allo scorso esercizio di n° 234 soci determinato da n° 331 nuove ammissioni e n° 97 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. 3.096 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;
- b) n. 2.364 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 29 novembre u.s. il Tribunale Ordinario di Torino, in merito alla vicenda che ci ha visti chiamati in causa da ex Soci per la loro esclusione dovuta al provvedimento del MISE, ha integralmente accettato le richieste dei soci annullando la delibera di esclusione adottata dal nostro Consiglio di Amministrazione e disponendo la loro reintegrazione nella qualità di Socio

della Cooperativa. Tale sentenza, seppur ci vede tecnicamente soccombenti, in realtà conferma che il nostro modus operandi era stato sempre corretto.

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 12 dicembre 2024. Il 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 2024 è continuato il lavoro delle sezioni soci quale punto di contatto ed informazione con i soci anche con la nuova sezione soci a Nichelino (TO) inaugurata nel mese di giugno.

La Cooperativa 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 mila persone. Nel corso del 2024 la prevalenza del pubblico che ha consultato la pagina Facebook è femminile (66,2% di utenti), mentre la fascia di età è compresa tra 25 e over 65 anni. La maggior parte degli accessi sono localizzati a Torino (40,5%), nei comuni della cintura (Orbassano, Settimo Torinese e Nichelino), ed in altre zone del Piemonte, come ad esempio Alba.

Sono oltre 96 mila le visualizzazioni ottenute dai contenuti pubblicati sulla pagina facebook, con una copertura totale di 32.085 utenti in modo totalmente organico. Aumenta anche l'interazione del nostro pubblico con i post pubblicati: 2.416 interazioni totali con un aumento del 24,9% rispetto all'anno precedente.

Crescono i follower anche nella pagina Instagram: 742, dove si riscontra una buona interazione per quel che riguarda i post e ancora di più per la condivisione di storie e reel. I dati raccolti, totalizzano 17.421 visualizzazioni con un aumento del 100% delle interazioni (348) rispetto all'anno precedente, in modo del tutto organico.

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 X 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 2024	31 dicembre 2023	Variazioni
Immobilizzazioni Immateriali	1.353.694	1.539.832	(186.138)
Immobilizzazioni Materiali	331.611.417	332.006.750	(395.333)
Immobilizzazioni Finanziarie	1.580.978	1.633.510	(52.532)
ATTIVO FISSO	334.546.089	335.180.092	(634.003)
Crediti a breve nelle immobil. finanziarie	0	2.405	(2.405)
Attivo Circolante a medio/lungo	1.177.777	876.188	301.589
Rimanenze di magazzino	1.122.712	1.122.712	0
Attivo Circolante a breve	5.105.059	7.348.286	(2.243.227)
Disponibilità liquide	2.176.156	2.460.028	(283.872)
ATTIVO CIRCOLANTE	9.581.704	11.809.619	(2.227.915)
CAPITALE INVESTITO	344.127.793	346.989.711	(2.861.918)
Patrimonio Netto	174.023.675	172.030.484	1.993.191
Passività a medio/lungo	156.103.000	162.399.562	(6.296.562)
Passività a breve	14.001.118	12.559.665	1.441.453
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	344.127.793	346.989.711	(2.861.918)

La situazione patrimoniale comparata con l'esercizio 2023, evidenzia la buona capitalizzazione della Società desumibile anche dal raffronto tra le immobilizzazioni materiali e le passività a medio/lungo periodo.

La variazione delle immobilizzazioni materiali riflette gli incrementi dovuti alla realizzazione di interventi di superbonus disciplinati dall'articolo 119 del Decreto Rilancio 34/2020 e i decrementi relativi alle assegnazioni in proprietà effettuate nell'esercizio in applicazione della Legge 179 del 1992 ed agli ammortamenti.

Inoltre, si evidenzia un decremento delle passività a medio lungo termine dovuto al pagamento delle quote di capitale dei mutui. Nel corso degli ultimi esercizi, la Cooperativa ha provveduto a stipulare contratti derivati di tipo IRS (Interest Rate Swap), a copertura del tasso variabile di interesse su finanziamenti accesi, con remunerazione a tasso variabile. Tale scelta è stata motivata al fine di monitorare il rischio di liquidità dovuto dalla variazione dei tassi di interessi su parte dell'indebitamento bancario coprendosi dal rischio di rialzo dei tassi di interessi.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, la Cooperativa ha rilasciato per euro 52 mila la "Riserva copertura flussi finanziari" (Riserva che al 31/12/2023 ammontava ad euro 305 mila), in seguito alla variazione della valutazione al fair value dei derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziati attesi. Inoltre, la Cooperativa ha iscritto a Patrimonio Netto una Riserva negativa per flussi attesi, pari ad euro 230 mila, a fronte del valore attualizzato dei flussi futuri attesi previsti dai contratti in essere.

Analogamente, di seguito si riassume la situazione economica:

	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023	Variazioni
Valore produzione operativa	14.205.351	14.011.966	193.385
Costi operativi esterni	(11.588.915)	(11.138.689)	(450.226)
VALORE AGGIUNTO	2.616.436	2.873.277	(256.841)
Costo del lavoro	(1.750.971)	(1.637.483)	(113.488)
MARGINE OPERATIVO LORDO	865.465	1.235.794	(370.329)
Ammortamenti e accantonamenti	(1.794.831)	(2.183.219)	388.388
RISULTATO OPERATIVO	(929.366)	(947.425)	18.059
Risultato dell'area accessoria	8.201.016	8.574.940	(373.924)
Risultato dell'area finanziaria	4.979	20.777	(15.798)
EBIT NORMALIZZATO	7.276.629	7.648.292	(371.663)
Risultato dell'area straordinaria	0	0	0
EBIT INTEGRALE	7.276.629	7.648.292	(371.663)
Oneri finanziari	(3.748.703)	(3.471.161)	(277.542)
RISULTATO LORDO	3.527.926	4.177.131	(649.205)
Imposte sul reddito	(1.140.111)	(226.140)	(913.971)
RISULTATO NETTO	2.387.815	3.950.991	(1.563.176)

I dati economici dell'esercizio evidenziano un lieve decremento del valore della produzione, dovuto principalmente ad una diminuzione dei contributi sulla Legge 28/76, a fronte di un aumento dei costi della produzione che determina un decremento della differenza tra ricavi e costi della produzione di circa euro 356 mila. Nella voce "Altri ricavi" sono evidenziati i ricavi quali "recupero costi di gestione" per euro 4,8 milioni, che trovano la contropartita nei costi nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Il risultato di esercizio, pari ad euro 2,4 milioni in diminuzione di euro 1,6 milioni, risente principalmente dei maggiori costi della produzione, dell'incremento degli oneri finanziari e del maggior carico fiscale relativo agli anni precedenti.

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 indivisa con lo scopo mutualistico e non lucrativo di fornire alloggi in godimento ai soci, non vengono forniti indici economici in quanto non sarebbero significativi.

Indici di struttura

			31/12/2024	31/12/2023
Rapporto fra fonti e impieghi	=	$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Capitale investito}}$	% dell'attivo dello Stato Patrimoniale finanziata dal capitale apportato dai soci	50,57% 49,58%
Margine di struttura secondario	=	Patrimonio Netto + Passività consolidate – attivo fisso	capacità della coop.va di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a m/l	(4.419.414) (750.046)

Indice di struttura secondario	=	$\frac{\text{Patrimonio Netto + Passività consolidate}}{\text{attivo fisso}}$	indica in che % le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate	98,68%	99,78%
-----------------------------------	---	---	--	--------	--------

Indice di liquidità

			31/12/2024	31/12/2023
Margine di tesoreria secondario	=	Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino - Passività correnti	capacità della coop.va di estinguere i debiti a breve con le disponibilità liquide ed il capitale circolante a breve (5.597.191)	(1.626.234)
Indice di tesoreria secondario	=	$\frac{\text{Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino}}{\text{Passività correnti}}$	valutazione della solvibilità della coop.va nel breve termine 60,02%	87,05%

Analizzando gli indici di bilancio, si evidenzia una minor capacità, rispetto al 2023, della Cooperativa di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a medio-lungo termine e di far fronte ai propri impegni finanziari con le risorse a disposizione. La variazione negativa di tali indici è dovuta dall'assorbimento importante di liquidità per far fronte al saldo delle cartelle notificate dall'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia, si stima che nel corso dell'anno 2025 la Cooperativa possa migliorare tali indicatori di struttura e di liquidità, al netto di eventi straordinari.

Attività finalizzate al conseguimento dello scopo mutualistico

In ottemperanza al disposto dell'art. 2 della Legge n° 59 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 già citata legge n° 179 del 1992 e soprattutto in attuazione dell'art. 3 dello Statuto Sociale (voluta e votata in assemblea generale in data 23 ottobre 1992) ha assegnato in proprietà ai soci già assegnatari in godimento n° 4 alloggi ubicati nei seguenti interventi:

- Torino – via P. Cossa, alloggi assegnati in proprietà n° 2;
- Collegno – via Venaria, alloggi assegnati in proprietà n° 2.

Per quanto riguarda gli alloggi rimasti in proprietà alla Cooperativa in tali interventi nulla cambia nel rapporto con i soci che continueranno ad usufruire 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 dai soci in quanto gli stessi non hanno ritenuto conveniente o sostenibile l'assegnazione in proprietà degli alloggi da loro detenuti in godimento. La difficoltà deriva da diversi fattori che traggono origine

dalla situazione di crisi degli ultimi anni 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'interlocuzione 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.

Il canone di godimento 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 unitariamente 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 sostituiscano al coniuge superstite, ai conviventi od 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 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 e/o in gestione della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 3.257 abitazioni e relativi box o posti auto, da due gallerie di negozi rispettivamente a Torino via Artom e Druento, un negozio a Grugliasco e due a Torino in corso Mortara, un ufficio a Torino in via Pietro Cossa, e n° 33 locali comuni.

Nel corso dell'esercizio sono state riassegnate in godimento n° 119 abitazioni, ed i nuovi assegnatari hanno provveduto alla integrazione di loro spettanza del Fondo di Mutualità; anche per dette assegnazioni ai soci sono stati applicati i criteri previsti dagli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale per quanto attiene le somme da versare alla Cooperativa, nel rispetto dei criteri previsti dalla Legge Regionale n° 28 del 1976 e delle altre forme di finanziamento.

Inoltre sono state esaudite 9 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° 5.170 alloggi principalmente nell'area metropolitana di Torino e di questi n° 1.913 sono stati assegnati in proprietà ai soci che già utilizzavano l'alloggio in godimento.

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

A fronte di 1.913 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costruzione o acquisizione, a partire dal 1995 ad oggi, di circa 2.440 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 Intercoop 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 dovuto 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. La Società Assipiemonte '96 Srl nel dicembre 2024 è stata messa in liquidazione volontaria.

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 dà atto che nel 2024:

- ✓ l'Assemblea dei Soci si è riunita una volta in forma ordinaria, con la presenza diretta della grande maggioranza dei soci delegati dalle Assemblee separate;
- ✓ il Consiglio di Amministrazione si è riunito dieci volte deliberando sugli aspetti gestionali di propria competenza e tracciando le linee programmatiche per lo sviluppo della cooperativa;
- ✓ il Collegio Sindacale si è riunito cinque volte svolgendo i controlli allo stesso demandati;

Il 19 luglio u.s. il Consiglio di amministrazione, dopo un lungo percorso di studio e discussione, ha adottato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs 231 dell'8 giugno 2001 recante la disciplina della "responsabilità amministrativa delle società e degli enti". L'adozione di un Modello, che abbia natura esimente, ha implicato la creazione di uno strumento che può effettivamente ridurre gli eventuali rischi di commissione dei reati e degli illeciti previsti. Per tale ragione abbiamo creato uno strumento "tagliato su misura" in relazione alla struttura e alla attività. Per la redazione del Modello la Cooperativa ha stabilito di nominare un Organismo di Vigilanza, ha redatto un Codice Etico e un sistema disciplinare, ha creato una modalità di flussi informativi chiari e definiti e più in generale ha costruito un sistema di procedure, che definisce le modalità di comportamento da adottare e ne consente la tracciabilità a posteriori.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

I dipendenti della Cooperativa al 31 dicembre erano 27 ed il loro inquadramento è il livello impiegatizio e dirigenziale oltre ad 2 operai con funzioni di custode.

Nel corso dell'esercizio vi è stata un'assunzione; non ci sono stati infortuni sul lavoro e non sono stati contestati addebiti in ordine a malattie professionali.

La Cooperativa è in regola con gli obblighi previsti dalla Legge n. 68/1999 in materia di collocamento dei disabili.

Nel corso del 2024 una dipendente ha usufruito della norma che consente ai dipendenti di lavorare da remoto.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 2428 co. 2 c.c., si precisa che la società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro nel pieno rispetto del D.Lgs. 81 del 09/04/2008 e s.m.i..

In data 4 settembre 2024 è stato frequentato il corso di aggiornamento dalla Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza della Cooperativa.

Nell'autunno 2024 è stato frequentato da 5 dipendenti il percorso "la trasformazione digitale" presso Legacoop Piemonte.

Nell'autunno 2024 è stato frequentato dai 3 dipendenti più giovani della Cooperativa il percorso "Formazione Generazione Academy" presso Legacoop Piemonte.

Nel 2024 è stata effettuata la formazione sulle procedure interne adottate e deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

Informazioni relative alle politiche ambientali

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

Inoltre nei nuovi interventi costruttivi 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 Itaca" 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'irrigazione delle aree 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 Soci, tutte le lampade ad incandescenza sono state sostituite con lampade a led.

Il parco auto aziendali, gestito tramite noleggi a lungo termine, è costituito principalmente da auto ibride.

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 2023, dietro proposta della nostra Associazione Regionale, la Regione Piemonte ha modificato la Legge Regionale 28/76 consentendo la sospensione per un biennio della rivalutazione dei canoni richiesti ai 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 stata 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 ricevuto comunicazione di rimborso per le quote pagate in eccesso.

Per l'annualità del 2014, relativamente al secondo Avviso di Accertamento, anche la Commissione Regionale 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 l'annualità 2015/2016 siamo in attesa che ci venga comunicato il dispositivo di sentenza mentre per l'annualità 2017 è stata fissata la data di udienza dinanzi la Corte di Giustizia Tributaria di II° Grado (Piemonte) nel prossimo mese di giugno.

La Cooperativa pur ritenendo corretta la propria condotta ha provveduto prudenzialmente a stanziare in bilancio un Fondo Rischi pari ad euro 905 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

Ai 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

Ai 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 EU 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 studentati prevedendo servizi all'abitare mirati.

Il 29 aprile u.s. il Consiglio di Amministrazione ha deliberato due progetti di fusione per incorporazione, con Cooperative Edilizie aderenti alla nostra Associazione, che comporteranno una crescita dimensionale nel numero di alloggi e di immobilizzazioni dell'attivo atte a poter soddisfare maggiormente lo scambio mutualistico con i Soci.

Se approvato dall'Assemblea dei Soci le fusioni porteranno ad un ampliamento della nostra base sociale su un territorio più ampio e quindi con la necessità di costituire una nuova Sezione Soci.

Nei prossimi esercizi, al netto di possibili nuove emergenze, la Cooperativa, attraverso la gestione del proprio patrimonio immobiliare, e dell'eventuale patrimonio acquisito tramite le fusioni, 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 attraverso la Cooperativa si sono prefissati.

Destinazione dell'utile d'esercizio

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 si chiude con la rilevazione di una differenza attiva pari ad euro 2.388 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 1992, venga nuovamente accantonata 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, ciò ai sensi dell'art. 12 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 136.500

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Settore attività prevalente (ATECO): 681200

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 31/12/2024

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

Stato patrimoniale	al 31/12/2024	al 31/12/2023
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	4.836	7.100
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	1.348.858	1.532.732
Totale immobilizzazioni immateriali	1.353.694	1.539.832
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	328.937.805	329.353.804
2) impianti e macchinario	707.136	719.114
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	119.673	119.780
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.846.803	1.814.052
Totale immobilizzazioni materiali	331.611.417	332.006.750
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	2.128	2.749
Totale partecipazioni	791.515	792.136
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
esigibili oltre l'esercizio successivo	349.224	349.383
Totale crediti verso altri	349.224	351.788
Totale crediti	535.906	538.470
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	253.557	305.309
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.580.978	1.635.915
Totale immobilizzazioni (B)	334.546.089	335.182.497
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.122.712	1.122.712
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	1.122.712	1.122.712
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.620.276	1.453.823
esigibili oltre l'esercizio successivo	396.761	450.138
Totale crediti verso clienti	2.017.037	1.903.961
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	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
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	1.367.299	1.265.998
esigibili oltre l'esercizio successivo	538.754	185.668
Totale crediti tributari	1.906.053	1.451.666
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.487.233	4.083.148
esigibili oltre l'esercizio successivo	242.262	240.382
Totale crediti verso altri	1.729.495	4.323.530
Totale crediti	5.652.585	7.679.157
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	2.164.879	2.445.316
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	11.277	14.712
Totale disponibilità liquide	2.176.156	2.460.028
Totale attivo circolante (C)	8.951.453	11.261.897
D) Ratei e risconti	630.251	545.317
Totale attivo	344.127.793	346.989.711
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	136.500	130.650
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	60.859.861	57.027.399
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	23.364	305.309
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.387.815	3.950.991
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	174.023.675	172.030.484
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	1.521.448	1.950.575
3) strumenti finanziari derivati passivi	230.193	-
4) altri	24.314.618	23.294.106
Totale fondi per rischi ed oneri	26.066.259	25.244.681
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	807.124	734.648
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	382.240	410.525
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.808.723	18.036.336
Totale debiti verso soci per finanziamenti	18.190.963	18.446.861
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.399.862	5.430.352
esigibili oltre l'esercizio successivo	47.131.084	51.189.624
Totale debiti verso banche	53.530.946	56.619.976
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	345	787.895
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.015.878	13.866.717
Totale debiti verso altri finanziatori	14.016.223	14.654.612
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.265.959	2.252.560
esigibili oltre l'esercizio successivo	596.222	1.742.500
Totale debiti verso fornitori	3.862.181	3.995.060
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	36.682	34.899
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	36.682	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	517.650	82.579
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	517.650	82.579
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.531	53.256
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.531	53.256
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.729.151	2.698.760
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.863.705	5.585.659
Totale altri debiti	8.592.856	8.284.419
Totale debiti	98.813.032	102.171.662
E) Ratei e risconti	44.417.703	46.808.236
Totale passivo	344.127.793	346.989.711

Conto economico

	al 31/12/2024	al 31/12/2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.164.757	13.977.647
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-7.816
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	40.594	42.135
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.844.416	3.028.908
altri	6.748.425	6.778.470
Totale altri ricavi e proventi	9.592.841	9.807.378
Totale valore della produzione	23.798.192	23.819.344
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	73.512	84.089
7) per servizi	11.393.868	10.910.418
8) per godimento di beni di terzi	121.535	144.182
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.198.859	1.133.244
b) oneri sociali	414.214	382.400
c) trattamento di fine rapporto	96.590	87.943
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	41.308	33.896
Totale costi per il personale	1.750.971	1.637.483
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	191.214	191.825
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	456.411	431.389
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	47.058	460.930
Totale ammortamenti e svalutazioni	694.683	1.084.144
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	71.133	70.224
13) altri accantonamenti	1.029.015	1.028.851
14) oneri diversi di gestione	1.391.825	1.232.438
Totale costi della produzione	16.526.542	16.191.829
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.271.650	7.627.515
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	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
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	5.600	21.783
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.600	21.783
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	112.410	150.972
Totale proventi diversi dai precedenti	112.410	150.972
Totale altri proventi finanziari	118.010	172.755
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	3.861.113	3.622.133
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.861.113	3.622.133
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-3.743.103	-3.449.378
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	621	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	621	1.006
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-621	-1.006
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	3.527.926	4.177.131
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	561.151	198.624
imposte relative a esercizi precedenti	578.960	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	1.140.111	226.140
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.387.815	3.950.991

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	2.387.815	3.950.991
Imposte sul reddito	1.140.111	226.140
Interessi passivi/(attivi)	3.647.346	3.417.893
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-27.155	-28.257
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	7.148.117	7.566.767
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.243.796	1.647.948
Ammortamenti delle immobilizzazioni	647.625	623.214
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-281.945	-113.439
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-39.973	-41.129
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.569.503	2.116.594
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.717.620	9.683.361
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		7.816
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-66.394	433.423
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-131.096	-342.466
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-84.934	-18.740
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-2.390.533	-1.677.681
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.396.074	-2.591.503
Totale variazioni del capitale circolante netto	-276.883	-4.189.151
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	8.440.737	5.494.210
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-3.647.346	-3.417.893
(Imposte sul reddito pagate)	-615.658	
(Utilizzo dei fondi)	-421.519	-2.575.889
Totale altre rettifiche	-4.684.523	-5.993.782
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.756.214	-499.572
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-229.278	-1.258.402
Disinvestimenti	235.949	412.855
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-5.075	-4.223
Disinvestimenti	54.315	244.684
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	55.911	-605.086
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	969.510	1.126.825
Accensione finanziamenti	2.000.000	
(Rimborso finanziamenti)	-6.952.827	-4.563.354
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	5.850	6.500

(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-118.530	-89.827
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-4.095.997	-3.519.856
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-283.872	-4.624.514
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.445.316	7.070.836
Danaro e valori in cassa	14.712	13.706
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.460.028	7.084.542
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.164.879	2.445.316
Danaro e valori in cassa	11.277	14.712
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.176.156	2.460.028

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2024

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 2024 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.

Dal 1° gennaio 2024 è in vigore il nuovo principio contabile OIC 34 che disciplina i criteri per la rilevazione e la valutazione dei ricavi, chiarendo il trattamento contabile da adottare in riferimento alla prassi consistente della vendita di beni unitamente alla fornitura di servizi, da prestare successivamente. La Cooperativa ha condotto un'analisi dei criteri di rilevazione e misurazione dei ricavi utilizzati nei precedenti esercizi, confrontandoli con le disposizioni del nuovo principio contabile. L'adozione del nuovo principio non ha comportato impatti significativi sui criteri contabili della Cooperativa né sulla rappresentazione economico-patrimoniale del bilancio.

Sempre a partire dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato modificato il trattamento contabile degli sconti di natura finanziaria, in seguito alle modifiche introdotte dall'OIC 34 e dalla prima applicazione degli emendamenti agli OIC, 12, OIC 15 e OIC 19.

Dall'esercizio 2024 gli sconti verranno considerati corrispettivi variabili, al pari di abbuoni, premi e resi, poiché comportano una variazione rispetto al prezzo contrattualmente previsto, in linea con quanto previsto dall'articolo 2425-bis comma 1 del Codice Civile, e, per questa ragione, dovranno essere contabilizzati a riduzione dei ricavi.

L'esercizio precedente è stato riportato a comparazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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 rappresentati principalmente da crediti verso società partecipate e valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Anche ai fini di soddisfare alle richieste previste dal 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 realizzati 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 la rischiosità e 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 fidejussioni 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 2024 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 hanno visto diminuire il reddito familiare e che hanno quindi difficoltà a continuare a pagare il canone come previsto in fase di assegnazione;
- evitare di adeguare il canone di godimento ai soci assegnatari di alloggi non finanziati dalla legge 28/76, facendosi la Cooperativa carico dell'aumento Istat percentuale superiore al 3,5% che avrebbe

comportato un aumento importante dei canoni, proprio in virtù dell'ottenimento da parte della Regione del non aumento per il biennio 2023/2025 nella rivalutazione canoni;

- diminuire le spese di assegnazione degli alloggi in alcuni comuni della cintura di Torino, per favorire il più possibile ai soci l'accesso alla casa.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali", pari a 1.349 mila euro (1.533 mila euro al 31/12/2023), si riferisce principalmente:

- per euro 711 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 638 mila al 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 "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" pari ad euro 4.836 (euro 7.100 al 31/12/2023) 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	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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	5.075		5.075
Ammortamento dell'esercizio	7.339	183.875	191.214
Totale variazioni	-2.264	-183.875	-186.139
Valore di fine esercizio			
Costo	252.747	3.160.284	3.413.031
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	247.911	1.811.426	2.059.337
Valore di bilancio	4.836	1.348.858	1.353.694

Immobilizzazioni materiali

La voce "Immobilizzazioni materiali" pari ad euro 331.611 mila euro (332.007 mila euro al 31/12/2023), accoglie 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 sopracitati, 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 34/2020, con riduzione dell'aliquota al 70% per le spese effettuate nel corso dell'anno 2024, per gli interventi di Via P. Cossa - Torino (SA 9), V.le Partigiani - Collegno (SA 12) e Via San Secondo - Torino (SA 50).

Con riferimento alla realizzazione degli investimenti previsti dalla norma, alla Cooperativa è stato riconosciuto un beneficio fiscale, optando in alcuni casi per la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura ed in altri casi ha scelto di utilizzare il beneficio fiscale in detrazione d'imposta in quote annuali sull'IRES di periodo.

Laddove i lavori eseguiti hanno prodotto un aumento significativo del bene, il contributo è stato contabilizzato come un contributo in conto impianti a diminuzione 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 Via Aldo Moro – Borgaro (SA 45);

- detrazione con aliquota pari a 50% per l'intervento di Piazza Michelangelo/Via Donatello – Venaria (SA 28), per gli interventi di Via Bodoni – Chieri (SA 48-60), per l'intervento di Piazza Foro Boario – Pinerolo (SA 69), per l'intervento di Corso Rosai – Torino (SA 70), per l'intervento di Via E. Ferrari – Carmagnola (SA 88), per gli interventi di Via Rio Tercero – Carmagnola (SA 93-109), per l'intervento di Via Rubatto – Carmagnola (SA 94), per gli interventi di Via Gozzano – Chivasso (SA 98-102), per gli interventi di Strada Zabert – Chivasso (SA 95-106), per l'intervento di Via Nazionale – Porte (SA 111), per l'intervento di Via Vittorio Veneto – Cirié (SA 112).

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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	75.046	146.134	15.941	32.751	269.872
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	208.794				208.794
Ammortamento dell'esercizio	282.251	158.112	16.048		456.411
Totale variazioni	-415.999	-11.978	-107	32.751	-395.333
Valore di fine esercizio					
Costo	331.183.333	1.143.956	232.797	1.846.803	334.406.889
Rivalutazioni	544.132				544.132
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.789.660	436.820	113.124		3.339.604
Valore di bilancio	328.937.805	707.136	119.673	1.846.803	331.611.417

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	40.257	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>544.132</u>	

La voce "Terreni e Fabbricati" è così dettagliata:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI		Valore	Variazioni dell'esercizio			Valore
		contabile	Incremento	Decremento	Quota di ammortamento	Contabile
		al 31/12/2023				al 31/12/2024
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	409.299	0	0	0	409.299
SA6 ORBASSANO	V.Gioberti,19	39.080	0	0	0	39.080
SA7 NICHELINO	V. Amendola	148.041	0	0	0	148.041
SA8 TORINO (E9)	C.so Allamano	446.491	0	0	0	446.491
SA9 TORINO (E27)	V.P.Cossa,280	2.332.594	57.358	0	0	2.389.952
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	40.897	0	395.107
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	17.957	0	0	6.337	11.620
" SAN MAURO	ex Indap	15.155	0	0	1.269	13.886
" TORINO	negozio corso Mortara	639.697	0	0	28.545	611.182
SA16 TORINO (E 29)	V.Pietro Cossa, 293	2.762.951	0	167.897	0	2.595.054
SA18 GRUGLIASCO	V.Prospiero, 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 GRUGIASCO	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	17.688	0	0	1.844.092
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. Vernone 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)	4.157.420	0	0	170.853	3.986.567
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
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	2.877.962	0	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	2.299.665	0	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	174.348	0	0	6.749	167.599
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	1.988.039	0	0	68.498	1.929.541
SA 144 ALBA	Viale Masera 52-54-56	1.100.000	0	0	0	1.100.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
TERRENI E FABBRICATI		329.353.804	75.046	208.794	282.251	328.937.805

Gli incrementi sono dovuti alla realizzazione di interventi di superbonus 110% disciplinati dall'articolo 119 del Decreto Rilancio 34/2020 (con riduzione dell'aliquota al 70% per le spese effettuate nel corso del 2024).

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 31/12/2023	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/2024
		riclassifica e/o giroconto	Incremento	Decremento	
Acconto area Bruino	3.066	0	0	0	3.066
Area Bruino	200.741	0	0	0	200.741
Anticipazione per Area Moncalieri Tagliaferro	22.706	0	32.751	0	55.457
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	1.814.052	0	32.751	0	1.846.803
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO, ACCONTI E AREE EDIFICABILI	1.814.052	0	32.751	0	1.846.803

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.

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	7.555	803.792	305.309
Svalutazioni	6.850	4.806	11.656	
Valore di bilancio	789.387	2.749	792.136	305.309
Variazioni nell'esercizio				
Svalutazioni effettuate nell'esercizio		621	621	
Altre variazioni				51.752
Totale variazioni		-621	-621	51.752
Valore di fine esercizio				
Costo	796.237	7.555	803.792	253.557
Svalutazioni	6.850	5.427	12.277	
Valore di bilancio	789.387	2.128	791.515	253.557

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	2.874.924	(18.694)	43,11%	1.239.380	671.684
ASSIPIEMONTE '96 srl in liquidazione	Via Perrone n° 3, Torino	454.485	980.374	401.632	25,57%	250.682	117.703
Totale partecipazioni in società collegate						1.490.062	789.387
ALTRE SOCIETA'							
FINABITA s.p.a (**)	Via A. Nibby n° 10, Roma	246.959	157.969	(108.932)	1,34%	2.118	2.118
COOP.CONS. CIRIACESE (**)	Via Matteotti n° 18, Cirié (TO)	3.554	253.078	(1.311)	0,29%	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						2.917	2.128
Totale partecipazioni						1.492.979	791.515

(**) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2023

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2023	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2024	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	796.237	0	6.850	789.387	0	0	0	0	0	789.387	0
- altre società	7.555	0	4.806	2.749	0	0	0	621	0	2.128	0
Totale partecipazioni	803.792	0	11.656	792.136	0	0	0	621	0	791.515	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 oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	186.682		186.682	186.682
Crediti immobilizzati verso altri	351.788	-2.564	349.224	349.224
Totale crediti immobilizzati	538.470	-2.564	535.906	535.906

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-bis) Crediti verso altri" è così composto:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito consorzio Onda in liquid.	0	0	85.746	0
Credito Abita in liquidazione	0	0	1.694	0
Credito caparra confirmatoria	0	345.000	0	345.000
Deposito a cauzione	0	4.224	0	4.383
Fondo svalutazione	0	0	(85.035)	0
TOTALE	0	349.224	2.405	349.383

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha incassato crediti finanziari dal Consorzio Onda per euro 2.405. Il fondo svalutazione dedicato ai "crediti verso altri", inizialmente pari ad euro 85 mila, è stato rilasciato nel corso dell'esercizio per il credito verso la società Abita, per euro 1.694 e per il credito per finanziamento consorzio Onda residuo, in quanto la società Onda in liquidazione ha dichiarato l'impossibilità di dar seguito agli impegni assunti in materia di pagamenti data la difficile situazione in termini di liquidità.

La voce "B III 4) Strumenti finanziari derivati attivi" è pari ad euro 253.557 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	349.224	535.906
Totale		186.682	349.224	535.906

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
Materie prime, sussidiarie e di consumo		0	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.122.712	0	1.122.712
Lavori in corso su ordinazione		0	
Prodotti finiti e merci		0	
Acconti		0	
Totale rimanenze	1.122.712	0	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: si tratta di abitazioni civili denominati Social Housing, finanziati con i fondi del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) istituito da CDP Investimenti Sgr.

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	1.903.961	113.076	2.017.037	1.620.276	396.761
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.451.666	454.387	1.906.053	1.367.299	538.754
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.323.530	-2.594.035	1.729.495	1.487.233	242.262
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.679.157	-2.026.572	5.652.585	4.474.808	1.177.777

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

Crediti verso clienti**2024****2023**

	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cambiali attive	48.150	383.225	54.500	440.250
Clienti	2.338.441	13.536	2.239.776	9.888
Fondo svalutazione crediti	(766.315)	0	(840.453)	0
TOTALE	<u>1.620.276</u>	<u>396.761</u>	<u>1.453.823</u>	<u>450.138</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.

Ai fini della comparabilità del dato dell'esercizio attuale con quello precedente si è provveduto a riclassificare per l'anno 2023 euro 324.302:

-i crediti per conguaglio verso soci, verso clienti, verso ex soci in occupazione abusiva, esigibili entro ed oltre l'esercizio: si tratta di crediti relativi al conguaglio spese di gestione non ancora saldati alla data di bilancio 2023, per complessivi euro 232.170;

- i debiti per conguaglio verso soci, verso ex soci in occupazione abusiva: si tratta di debiti relativi al conguaglio spese di gestione non ancora corrisposti alla data di bilancio 2023, per complessivi euro 556.472.

Il fondo svalutazione dedicato ai "crediti verso clienti", inizialmente pari ad euro 840.453, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio 2024 per euro 121.195 ed è stato accantonato l'importo di euro 47.057.

Pertanto, i “Crediti verso clienti” iscritti a bilancio sono rettificati dal fondo svalutazione per euro 766.315, relativamente a:

- crediti verso clienti e crediti verso gli ex soci in occupazione abusiva per un importo pari ad euro 641.717;
- crediti verso soci per un importo pari ad euro 124.598.

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

La voce “C II 5 bis) Crediti tributari”, complessivamente pari ad euro 1.906 mila (euro 1.452 mila al 31/12/2023), è così composta:

Crediti tributari	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Crediti per imposte dirette	827.164	0	794.201	0
Crediti iva	308.372	0	374.196	0
Crediti vs erario per ires bonus	229.755	538.754	83.605	185.668
Crediti vs erario bonus invest. beni strumentali	0	0	7.788	0
Crediti vs dipend. per imp.sost.TFR	2.008	0	6.208	0
TOTALE	<u>1.367.299</u>	<u>538.754</u>	<u>1.265.998</u>	<u>185.668</u>

La voce “C II 5 quater) Crediti verso altri” complessivamente accoglie crediti verso altri entro l'esercizio per euro 1.487.233 ed euro 242.262 per la quota oltre l'esercizio. (rispettivamente pari ad euro 4.083.148 ed euro 240.382 al 31/12/2023).

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare nella voce "crediti verso clienti" i crediti per conguaglio, come illustrato a commento dei crediti verso clienti.

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)	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Crediti verso Regione	1.015.570	0	2.716.970	0
Crediti vari	442.494	17.007	1.334.070	17.007
TOTALE	<u>1.458.064</u>	<u>17.007</u>	<u>4.051.040</u>	<u>17.007</u>

I crediti verso Regione sono riferiti ai finanziamenti ottenuti per la realizzazione degli interventi costruttivi, già realizzati.

I crediti vari sono costituiti principalmente da anticipazioni a favore di condomini.

Crediti verso altri (soci)	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cred. Sott. Fondo di mutualità	13.068	30.492	15.107	35.248
Cred. Imu anni precedenti	9.362	177.886	9.620	182.773
Crediti diversi	6.739	16.877	7.381	5.354
TOTALE	<u>29.169</u>	<u>225.255</u>	<u>32.108</u>	<u>223.375</u>

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare per l'anno 2023, per euro 232.170 nel credito verso clienti, i crediti per conguaglio verso soci, verso clienti, verso ex soci in occupazione abusiva, esigibili entro ed oltre l'esercizio, come già illustrato precedentemente a commento dei crediti verso clienti.

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
	PIEMONTE	2.014.723	1.906.053	1.729.495	5.650.271
	ITALIA	2.314			2.314
Totale		2.017.037	1.906.053	1.729.495	5.652.585

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	2.445.316	14.712	2.460.028
Variazione nell'esercizio	-280.437	-3.435	-283.872
Valore di fine esercizio	2.164.879	11.277	2.176.156

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità liquida a fine esercizio ammonta a euro 2.176 mila, con un decremento rispetto allo scorso esercizio di euro 284 mila.

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	50.588	30.604	81.192
Risconti attivi	494.729	54.330	549.059
Totale ratei e risconti attivi	545.317	84.934	630.251

I ratei attivi sono relativi a spese condominiali per euro 68.990, a rimborsi assicurativi per euro 5.513, al contributo termico erogato in 5 anni per euro 2.579 ed a manutenzioni e riparazioni per euro 4.110.

Risconti attivi	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Risconti attivi diversi	202.193	185.313
Risconti per manutenzione straordinaria	346.866	309.416
Totale	<u>549.059</u>	<u>494.729</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>2024</u>	<u>2023</u>
Capitale sociale ad inizio esercizio n° 5.226	130.650	124.150
Quote dei nuovi soci ammessi n° 331	8.275	9.975
Quote dei soci dismessi n° (97)	(2.425)	(3.475)
Capitale sociale al 31/12/2024 azioni n° 5.460	<u>136.500</u>	<u>130.650</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 331 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	130.650		8.275	-2.425		136.500
Riserva legale	57.027.399		3.950.992	-118.530		60.859.861
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	305.309			-281.945		23.364
Utile (perdita) dell'esercizio	3.950.991	-3.950.991			2.387.815	2.387.815
Totale patrimonio netto	172.030.484	-3.950.991	3.959.267	-402.900	2.387.815	174.023.675

Dettaglio delle varie altre riserve

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

L'utile dell'esercizio precedente è stato accantonato a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977 per euro 3.832.462 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 118.530 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 2024 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 2024 non è stata movimentata.

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.

Al fine di mitigare 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:

-la Riserva copertura flussi finanziari ammonta a euro 253.557, con un decremento pari a euro 51.752 rispetto al dato relativo al 2023;

-la Riserva negativa per flussi attesi ammonta a euro 230.193, a fronte del valore attualizzato dei flussi futuri attesi previsti dai contratti in essere.

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	136.500	quote soci	cop.perdite/rest.soci	136.500
Riserva legale	60.859.861	acc.to utili	cop.perdite	60.859.861
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	23.364			
Totale	171.635.860			171.612.496
Residua quota distribuibile				171.612.496

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 26.066.259 (euro 25.244.681 al 31/12/2023) ed è così costituito:

- Fondi per imposte pari ad euro 1.521.448 (euro 1.950.575 al 31/12/2023):

- Fondo rischi rimborso Ires per euro 616.577;
- Fondo rischi contenzioso Agenzia Entrate per euro 904.871;

- Altri fondi pari ad euro 24.544.811 (euro 23.294.106 al 31/12/2023):

- Fondo ammortamento finanziario per euro 24.005.464;
- Fondo di garanzia per euro 309.154;
- Fondo rischi strumenti derivati 230.193

La movimentazione dell'esercizio è la seguente:

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.950.575		23.294.106	25.244.681
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio		230.193	1.062.943	1.293.136
Utilizzo nell'esercizio	429.127		42.431	471.558
Totale variazioni	-429.127	230.193	1.020.512	821.578
Valore di fine esercizio	1.521.448	230.193	24.314.618	26.066.259

Il fondo rischi per imposte pari ad euro 1.521.448 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 904.871 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, allineandole all'esito, in parte favorevole, delle sentenze emesse.

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 2024 il fondo ammortamento finanziario si è movimentato come segue:

Fondo al 31 dicembre 2023	euro	23.056.085
Accantonamento	euro	991.810
A dedurre utilizzo fondo	euro	(42.431)
Fondo al 31 dicembre 2024	euro	<u>24.005.464</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	734.648
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	96.590
Utilizzo nell'esercizio	21.216
Altre variazioni	-2.898
Totale variazioni	72.476
Valore di fine esercizio	807.124

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>2024</u>	<u>2023</u>
Fondo alla fine dell'esercizio precedente	734.648	675.619
Accantonamento di competenza dell'esercizio	96.590	87.943
Utilizzi e fondi complementari	(21.216)	(26.683)
Imposta sostitutiva su TFR accantonato	(2.898)	(2.231)
Totale Fondo	<u>807.124</u>	<u>734.648</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	18.446.861	-255.898	18.190.963	382.240	17.808.723	15.463.331
Debiti verso banche	56.619.976	-3.089.030	53.530.946	6.399.862	47.131.084	31.700.224
Debiti verso altri finanziatori	14.654.612	-638.389	14.016.223	345	14.015.878	14.014.498
Debiti verso fornitori	3.995.060	-132.879	3.862.181	3.265.959	596.222	
Debiti verso imprese collegate	34.899	1.783	36.682	36.682		
Debiti tributari	82.579	435.071	517.650	517.650		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	53.256	12.275	65.531	65.531		
Altri debiti	8.284.419	308.437	8.592.856	2.729.151	5.863.705	
Totale debiti	102.171.662	-3.358.630	98.813.032	13.397.420	85.415.612	61.178.053

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>2024</u>		<u>2023</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	382.240	17.490.795	405.925	17.739.022
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito speciale	0	36.972	0	37.612
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito forzoso	0	120.272	0	120.272
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: altri prestiti	0	160.684	4.600	139.430
TOTALE	382.240	17.808.723	410.525	18.036.336

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>2024</u>		<u>2023</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili proprietà della Cooperativa	4.664.886	46.039.402	4.158.093	50.360.742
Mutuo principale quote correnti	326.904	0	332.239	0
Debiti int mutui moratoria Covid	75.022	744.898	63.124	828.882
Finanziamento a breve termine	1.333.050	346.784	0	0
Conti correnti bancari passivi	0	0	876.896	0
TOTALE	6.399.862	47.131.084	5.430.352	51.189.624

Per quattro mutui stipulati presso l'Istituto Bancario Unicredit sono stati sottoscritti relativi contratti derivati di copertura dei tassi, un contratto già presente a far data dal 14 gennaio 2020 e gli altri tre sottoscritti in data 19 gennaio 2024.

Per altri sei mutui stipulati presso l'Istituto Bancario Intesa Sanpaolo sono stati sottoscritti relativi contratti derivati di copertura dei tassi in data 18 gennaio 2024.

Per i suddetti contratti è stata effettuata la cui valutazione al 31 dicembre ed è stata evidenziata precedentemente nella Nota integrativa.

Debiti verso altri finanziatori

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti verso comune per OOUU	345	279.416	395	279.712
Debiti verso Regione L.179/92	0	1.718.226	0	1.699.531
Debiti verso Regione Fin. Piano Casa	0	0	787.500	0
Debiti verso Regione art. 9	0	12.018.236	0	11.887.474
TOTALE	345	14.015.878	787.895	13.866.717

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 che accoglieva il debito per contributi erogati alla Cooperativa, nel corso dell'esercizio si è azzerato. L'importo è stato definitivamente riscontato e proventizzato in funzione della durata del mutuo.

Debiti verso fornitori

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

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Fornitori	2.201.264	596.222	1.272.993	1.742.500
Fatture da ricevere	1.064.695	0	979.567	0
TOTALE	3.265.959	596.222	2.252.560	1.742.500

I debiti verso fornitori si riferiscono per euro 1 milione 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 42% alla data di redazione del bilancio.

Debiti tributari

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Debiti v/Stato per IRPEF dipendenti e lavoratori autonomi	65.831	62.438
Debiti v/Stato per IRAP	2.243	20.141
Debiti tributari	446.679	0
Debiti vari	2.897	0
TOTALE	517.650	82.579

I debiti tributari per Irpef accolgono i debiti per ritenute da versare nel mese di gennaio 2025.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Debiti per Inps dipendenti	62.993	45.978
Debiti per Inps collaboratori	2.538	7.278
TOTALE	65.531	53.256

Altri debiti

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

Altri

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/dipendenti	171.316	0	121.628	29.469
Anticipi	18.530	0	40.103	1.982
Debiti per f.do solidarietà	302.464	302.465	258.854	258.854
Caparra confirmatoria	71.636	242.220	77.857	223.552
Debiti vs Reg.riv.can.	385.359	0	376.734	0
Deb v/soci per rest.f.do di m.tà	204.076	56.420	276.566	24.168
Debiti vari	483.258	0	485.649	0
TOTALE	1.636.639	601.105	1.637.391	538.025

Debiti verso soci

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/soci per interessi	445.644	1.357	449.893	1.127
Soci c/f.do man. str. canoni	0	4.561.291	0	4.353.983
Debiti v/soci per anticipi	0	496.172	0	488.873
Debiti v/soci dimessi per Fondo Mutualità	637.968	0	605.688	0
Altri debiti v/soci	8.900	203.780	5.788	203.651
TOTALE	1.092.512	5.262.600	1.061.369	5.047.634

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 2025 per euro 440.171 ai soci assegnatari ed agli interessi maturati nell'anno in attesa di corresponsione ai soci che hanno lasciato l'alloggio per euro 5.473; questi ultimi saranno corrisposti in occasione della restituzione del fondo di mutualità. La somma residua, pari ad euro 1.357, 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.

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare nella voce "crediti verso clienti" i debiti per conguaglio verso soci, verso ex soci in occupazione abusiva, in quanto si tratta di debiti relativi al conguaglio spese di gestione non ancora corrisposti alla data di bilancio 2023.

Prospetto dei DEBITI con durata residua superiore a 5 anni

	2024		2023	
	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	17.808.723	15.463.331	18.036.336	15.619.295
Debiti verso banche	47.131.084	31.700.224	51.189.624	37.166.196
Debiti v/altri finanziatori	14.015.878	14.014.498	13.866.717	13.865.137
Debiti v/fornitori	596.222	0	1.742.500	0
Debiti verso soci	5.863.705	0	5.585.659	0
TOTALE	85.415.612	61.178.053	90.420.836	66.650.628

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 3,2% 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 16% 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.

Nei debiti verso banche è presente un finanziamento pari a due milioni ottenuto dall'Istituto Intesa Sanpaolo in data 29 marzo 2024 menzionato più dettagliatamente nelle pagine successive alla sezione degli interessi passivi del conto economico.

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	18.190.963	53.530.946	14.016.223	2.391.543	36.682	517.650	65.531	8.592.856	97.342.394
ALTRE REGIONI				1.470.638					1.470.638
Totale	18.190.963	53.530.946	14.016.223	3.862.181	36.682	517.650	65.531	8.592.856	98.813.032

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			18.190.963	18.190.963
Debiti verso banche	51.851.112	51.851.112	1.679.834	53.530.946
Debiti verso altri finanziatori			14.016.223	14.016.223
Debiti verso fornitori			3.862.181	3.862.181
Debiti verso imprese collegate			36.682	36.682
Debiti tributari			517.650	517.650
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			65.531	65.531
Altri debiti			8.592.856	8.592.856
Totale debiti	51.851.112	51.851.112	46.961.920	98.813.032

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'importo dei debiti verso le banche riguarda per euro 51.851.112 mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa e per euro 1.679.834 relativi ad un finanziamento a breve termine non assistito da garanzie reali.

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	808.839	-205.141	603.698
Risconti passivi	45.999.397	-2.185.392	43.814.005
Totale ratei e risconti passivi	46.808.236	-2.390.533	44.417.703

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

Ratei passivi	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ratei passivi per spese condominiali	168.997	231.873
Ratei passivi per interessi mutui	386.587	461.300
Ratei passivi diversi	48.114	115.666
TOTALE	<u>603.698</u>	<u>808.839</u>

Risconti passivi	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Risconti passivi per manut. cicliche e ricorrenti	10.653.547	10.439.961
Risconti passivi VIII biennio	693.544	720.519
Risconti passivi art. 9	4.990.312	5.180.689

Risconti passivi per POR	2.357.762	2.669.033
Risconti passivi Contr. Reg. Legge 21	1.071.000	1.224.000
Risconti passivi Piano Casa	16.274.893	17.533.945
Risconti passivi per Contratti di Quartiere	5.643.760	6.075.915
Risconti passivi Social Housing	85.579	91.285
Risconti passivi fin. Piano nazionale	1.900.668	2.012.472
Risconti passivi per manutenzione decennale	32.496	36.558
Risconti passivi per altri	110.444	15.020
TOTALE	<u>43.814.005</u>	<u>45.999.397</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 ad ipoteche ed a polizze assicurative iscritte sui nostri immobili; tali garanzie, rispettivamente pari a circa euro 205 milioni e a circa euro 542 mila polizze assicurative, sono a fronte di debiti per mutui ipotecari residui per euro 51,9 milioni.

GARANZIE PERSONALI RICEVUTE

Le fidejussioni prestate alla Cooperativa, complessivamente per euro 10.769 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 2.788.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 2024, di 1.911 alloggi per un totale di circa euro 44,16 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 (Via Pietro Cossa n.293);
- n. 2 alloggi in Collegno (Via Venaria n.27);

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	11.873.723
	Canoni	2.042.803
	Tessere di esercizio	91.050
	Assegnazioni e trasferimenti	115.235
	Altri ricavi	41.946
Totale		14.164.757

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	14.115.751
	ALTRE REGIONI	49.006
Totale		14.164.757

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	<u>2024</u>	<u>2023</u>
-RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per can. di godimento	10.679.147	10.453.771
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straord.	537.912	526.793
Somme dovute per spese generali	523.135	512.007
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straordinaria aggiuntiva	39.957	38.659
Somme dovute c/manut. Straord. social housing	15.553	15.690
Somme dovute per spese generali social housing	78.019	77.396
Canoni	339.769	363.014
Canoni social housing soci	1.621.106	1.585.452
Canoni social housing c/terzi	24.085	23.616
Canoni da alloggi dati a terzi non soci	57.843	56.951
Tessere d'esercizio	91.050	90.700
Contributo per assegnazioni e trasferimenti	115.235	182.790
Altri ricavi	41.946	50.808
Totale	<u>14.164.757</u>	<u>13.977.647</u>

-VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	<u>0</u>	<u>-7.816</u>
-----------------------------	-----------------	----------------------

-INCREMENTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI	<u>40.594</u>	<u>42.135</u>
---	----------------------	----------------------

**-ALTRI RICAVI E
PROVENTI****-CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO**

Contributi regionali su Legge 28/76	161.583	384.826
Contributi regionali manutenzione straordinaria	192.494	183.818
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	1.264.757	1.234.682
Contributi contratto di Quartiere	432.155	432.155
Contributi Piano Nazionale	111.804	111.804

Totale	<u>2.844.416</u>	<u>3.028.908</u>
---------------	-------------------------	-------------------------

- RECUPERO COSTI DI GESTIONE	<u>4.837.338</u>	<u>4.539.576</u>
---	-------------------------	-------------------------

- ALTRI RICAVI

Rimb spese cond e reg contratti	81.297	60.307
Costi sospesi per manut straord	397.993	317.324
Plusvalenze su vendite	27.155	28.266
Risarcimento danni da soci	387.714	362.521
Canone tetto	5.672	6.027
Proventi e ricavi diversi	516.941	349.068
Sopravvenienze attive	<u>494.315</u>	<u>1.115.381</u>

Totale	<u>1.911.087</u>	<u>2.238.894</u>
---------------	-------------------------	-------------------------

TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	<u>9.592.841</u>	<u>9.807.378</u>
---------------------------------------	-------------------------	-------------------------

-TOTALE A) Valore della Produzione	<u>23.798.192</u>	<u>23.819.344</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.

I ricavi iscritti nella voce "recupero costi di gestione" rappresentano null'altro che i ricavi relativi alla 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 13.701 mila su un totale di euro 14.165 mila corrispondente al 96,73%.

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 2024	ANNO 2023
-PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	73.512	84.089
-PER SERVIZI		
- Costi di gestione	4.837.338	4.539.576
- Altri servizi	6.556.530	6.370.842
-PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	121.535	144.182
-PER IL PERSONALE	1.750.971	1.637.483
-AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	694.683	1.084.144
-ACCANTONAMENTI PER RISCHI	71.133	70.224
-ALTRI ACCANTONAMENTI	1.029.015	1.028.851
-ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.391.825	1.232.438
TOTALE (B) Costi della Produzione	<u>16.526.542</u>	<u>16.191.829</u>

I costi di gestione pari ad euro 4.837 mila trovano la loro contropartita per un identico importo nei ricavi di gestione sopra illustrati.

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

- Consiglio di Amministrazione euro 52.000 gettoni di presenza;
- Consiglio di Amministrazione euro 114.000 indennità di carica;
- Collegio Sindacale euro 45.667 indennità di carica;
- Società di Revisione euro 25.807 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 complessivi euro 1.751 mila. I dipendenti risultano suddivisi, al termine dell'esercizio, nelle seguenti categorie:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
dirigenti	3	3
quadri	1	1
impiegati full time	18	16
impiegati part-time	3	4
custode	<u>2</u>	<u>2</u>
Totale dipendenti in servizio	27	26

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 20 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>2024</u>	<u>2023</u>
Rappresentanza	27.930	26.916
Contributo di solidarietà	73.610	72.818
Erogazioni liberali, contributi	0	61.084
IMU	269.895	291.704
Ricavi sospesi c/manutenzione straordinaria	545.784	360.723
Sanzioni e penali	360.723	13.392
Tasse, imposte, certificati e diritti	15.385	21.281
Sopravvenienze passive	98.185	383.679
Minusvalenza	0	9
Altri costi	313	832
TOTALE	<u>1.391.825</u>	<u>1.232.438</u>

Proventi e oneri finanziari**PROSPETTO DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI**

Natura dei proventi finanziari	<u>anno 2024</u>	<u>anno 2023</u>
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		
interessi attivi su finanziamenti	5.600	21.783
TOTALE	<u>5.600</u>	<u>21.783</u>
PROVENTI FINANZIARI DIVERSI		
interessi attivi su c/c bancari	1.994	13.773
interessi attivi su fondo di mutualità dilazion.	0	7
proventi finanz. Bonus DL34/2020	0	86.906
ricavi su prodotti derivati	110.416	50.286
TOTALE	<u>112.410</u>	<u>150.972</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.

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha stipulato con le banche Intesa Sanpaolo ed Unicredit nuovi contratti relativi a strumenti finanziari negoziati OTC, collegati ai tassi di interesse; tali operazioni, effettuate per alcuni dei mutui in essere, hanno determinato maggiori ricavi su prodotti derivati.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	3.155.793
Altri	705.320
Totale	3.861.113

PROSPETTO DEGLI INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI

Natura degli interessi ed oneri	<u>anno 2024</u>	<u>anno 2023</u>
VERSO BANCHE:		
interessi passivi mutuo	2.979.432	2.915.422
interessi per moratoria	19.707	0
interessi passivi su prestiti e fidi	92.881	0
oneri finanziari per finanziamento a breve termine	26.000	0
oneri finanziari cessione cred. d'imposta	29.725	85.917
interessi passivi di c/c	8.048	1.211
TOTALE	<u>3.155.793</u>	<u>3.002.550</u>

VERSO SOCI:

interessi passivi f.do mut.tà	447.624	453.525
interessi passivi prest. spec.	0	339
altri interessi passivi	17.549	21.242
TOTALE	<u>465.173</u>	<u>475.106</u>

VERSO ALTRI:

sconti ed abb. passivi	990	735
interessi passivi su oneri urbanizzazione	4.154	4.080
rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio	149.457	81.036
interessi passivi su sanzioni	2.097	2.074
interessi passivi pag. area	8.000	15.000
interessi passivi su cauzioni	149	245
interessi passivi ineducibili AdE	75.300	41.307
TOTALE	<u>240.147</u>	<u>144.477</u>

Gli interessi passivi su prestiti e fidi sono relativi ad un finanziamento erogato dalla banca Intesa Sanpaolo in data 29/03/2024, pari ad euro due milioni, al netto delle spese di istruttoria pari ad euro 10.000. La durata del finanziamento è stabilita in 24 mesi, a decorrere dalla rata di erogazione, con preammortamento di 6 mesi di soli interessi a tasso variabile; il pagamento degli interessi avviene in 24 rate mensili posticipate.

L'incremento importo relativo alla rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio è da correlare alla variazione del tasso istat applicato, pari a 1,1 % relativo a dicembre 2024, che risulta superiore di 0,5 punti percentuali all'indice istat utilizzato per la rivalutazione effettuata nel 2023.

Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo delle imposte correnti pari ad euro 561.151 è relativo all'IRES per euro 500.690 e all'IRAP per euro 60.461. 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 2.387.815 al netto di un ammontare complessivo di imposte per euro 1.140.111, che comprende euro 578.960 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 positivi per euro 3.756.214.

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 positivi per euro 55.911.

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 4.095.997, prevalentemente attribuibili al rimborso di debiti finanziari.

Globalmente l'attività della cooperativa ha assorbito liquidità (depositi bancari e postali attivi) per euro 283.872.

Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22-bis, del codice civile, la Nota Integrativa deve fornire informazioni relativamente alle operazioni realizzate con "parti correlate" (soggetto controllante, controllato, sottoposto a comune controllo o collegato, direttamente o indirettamente, ex art. 2359 del codice civile; soci, amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche della società o di società controllate, collegate, sottoposte a comune controllo o della società controllante; familiari dei suddetti soggetti che possano esercitare significativa influenza sui medesimi), così come definite dal codice civile, con indicazione della natura delle operazioni e del rapporto, del relativo importo e di ogni altra informazione necessaria, sempre che le dette operazioni siano rilevanti e non siano state concluse a normali condizioni di mercato.

A tal fine, si segnala che nel corso dell'esercizio non sono state realizzate operazioni rilevanti con parti correlate e che non siano state concluse a normali condizioni di mercato; i rapporti intercorsi con società collegate sono relativi a un contratto di locazione con la società Intercoop Srl e alla concessione di un finanziamento fruttifero di interessi sempre alla società Intercoop Srl.

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

Nei primi mesi dell'anno 2025 abbiamo iniziato un percorso per arrivare alla fusione per incorporazione con due cooperative aderenti alla nostra Associazione. Tale percorso è frutto delle scelte politiche effettuate dalla nostra Associazione, dove si auspicava la crescita dimensionale delle cooperative di abitanti anche attraverso la modalità della fusione di più cooperative. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato il progetto di fusione con la Cooperativa San Pancrazio e con la Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese che, per motivi diversi, non riescono a dare nuove risposte ai Soci ma con la fusione torneranno a poter soddisfare lo scambio mutualistico con i loro Soci e la nostra Cooperativa potrà contare su una maggiore disponibilità di aree e alloggi per soddisfare le esigenze dei nostri Soci.

La situazione geopolitica attuale è caratterizzata da conflitti a noi vicini, la guerra tra Russia e Ucraina e il conflitto tra Israele e Palestina, che generano incertezze e negatività per le economie a cui si è aggiunta una politica degli Stati Uniti, con la Presidenza Trump, di incredibile confusione data da annunci roboanti spesso seguiti dal nulla ma sufficienti a destabilizzare nel breve termine i mercati.

Tale situazione si riflette anche sulle nostre famiglie principalmente con l'aumento di alcuni costi e con i disservizi, soprattutto nella sanità, a cui non si contrappone un adeguato aumento dei salari o delle pensioni. La cooperativa prosegue nel suo impegno a favore dei Soci contenendo i costi dell'abitare ed ampliando la platea dei Soci che possono usufruire del Fondo di Solidarietà.

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

Ai sensi dell'ex art.1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124 si precisa che nel corso del 2024, la Cooperativa ha percepito contributi da Enti Pubblici per un importo totale di euro 1.211.872,15 come meglio specificato:

Denominazione del soggetto erogante	Somma destinata	Data incasso	Oggetto del contributo
REGIONE PIEMONTE	134.307,86	19/01/2024	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	86.516,95	24/06/2024	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	175.500,00	02/07/2024	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	75.065,82	23/12/2024	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	387.562,20	31/12/2024	CONTRIBUTO REGIONALE
BANCA DEL MEZZOGIORNO	35.647,50	29/03/2024	FONDO GARANZIA PICCOLE E MEDIE IMPRESE
COMUNE DI ORBASSANO	216.530,29	20/12/2024	CONTRATTO DI QUARTIERE
G.S.E.	3.912,05	02/01/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	847,13	29/02/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	5.156,18	02/04/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	477,43	30/04/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	55.696,84	22/05/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	17.070,06	21/06/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	2.241,41	01/07/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	2.773,42	19/07/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	3.334,19	31/07/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.561,09	02/09/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.418,89	30/09/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	460,67	31/10/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	2.446,34	22/11/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.501,17	02/12/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.844,66	31/12/2024	CONTRIBUTO ENERGETICO
	1.211.872,15		

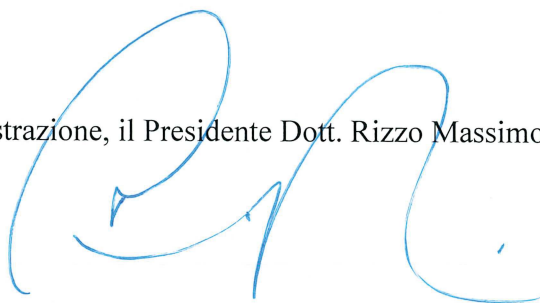
Dichiarazione di conformità del bilancio

In originale firmato digitalmente dal Presidente Massimo Rizzo.

Il sottoscritto Massimo Rizzo, ai sensi dell'articolo 23-bis, comma 2. 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 assicurino la corrispondenza del contenuto della copia alle informazioni del documento informatico da cui è tratto.

Torino, 14 Maggio 2025

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



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

All'Assemblea dei Soci della società Cooperativa "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa"

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile netto pari ad Euro 2.387.815

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 26.5.2025 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 31.12.2024 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.

Sempre da quanto riportato anche la Relazione sulla Gestione è redatta in conformità alla Legge.

RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

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 Società al 31 dicembre 2024, 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 le ragioni delle determinazioni assunte 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 2024, 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 96,73% 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 96,73% 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

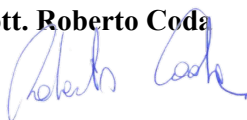
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

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

Torino, 26.5.2025

Il Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Roberto Coda

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Coda', is positioned below the printed name.