

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

Ria Grant Thornton S.p.A.
Corso Matteotti 32/A
10122 Torino

T +39 011 4546544

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

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, 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.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore che, in data 29 maggio 2022, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta

necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

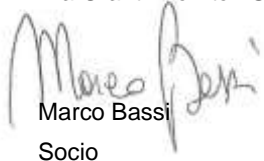
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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

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

Torino, 29 maggio 2023

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 2022, che sottoponiamo all’esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari ad euro 2.994 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 993 mila.

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

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

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

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

La cooperativa, per l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2022, 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

L’anno 2022 ha visto una crescita del PIL italiano del 3,9% rispetto all’anno precedente, percentuale più elevata della crescita media in Europa ed il mercato del lavoro italiano ha proseguito la tendenza al miglioramento. Il tasso di occupazione è salito mentre quello di inattività si è ridotto coinvolgendo tutte le classi di età, gli uomini e le donne ed il tasso di disoccupazione si è stabilizzato al 7,8% .

Anche l'inflazione ha mostrato una decelerazione a partire da gennaio 23 mentre le politiche restrittive della Banca Centrale Europea non accennano ancora a stabilizzare il costo del denaro per paura di ulteriori aumenti dell'inflazione.

Tutti questi indicatori, perlopiù positivi rispetto ai dati drammatici degli anni precedenti, dovrebbero farci guardare al futuro con ottimismo ma in realtà gli indicatori sono medie statistiche ed in questi ultimi anni, aumentando la disuguaglianza sociale, il rischio è che i più fragili economicamente rimangano sempre più indietro in una società sempre più diseguale.

La casa, o meglio l'accesso alla casa, è oggi una difficoltà non solo legata alle fasce più fragili della popolazione, ma anche alla classe media e ai giovani, le nostre città si stanno trasformando, diventando sempre più attrattive ma al tempo stesso diventano escludenti, con una crescita economica basata sul capitale finanziario e non sul capitale umano; ed è partendo da questo assunto che la nostra Cooperativa, insieme a tutti gli operatori del settore impegnati in questa sfida, vuole riportare il tema delle politiche per la casa e per le città al centro dell'attenzione del dialogo politico istituzionale nazionale e regionale e di conseguenza che si riprenda un programma per l'abitare che preveda prioritariamente risorse e strumenti adeguati per la realizzazione di nuovi interventi edilizi o ristrutturazioni edilizie o urbanistiche, orientati a integrare casa, servizi, gestione con obiettivi selettivi basati sugli effettivi impatti sociali e ambientali, con un'attenzione ai patrimoni immobiliari sociali destinati alle categorie più fragili.

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

Inoltre la Cooperativa, anche nel 2022, ha continuato il percorso di mutuo soccorso tra i soci, tramite il Fondo di Solidarietà, che ha portato nell'esercizio all'erogazione di euro 83 mila, di cui euro 34 mila a copertura dei costi di riscaldamento, distribuito a 101 famiglie e, dalla sua costituzione, all'erogazione di euro 1.311 mila distribuito a 1.537 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 e sia per il servizio di ascolto che gli operatori della Synergica svolgono.

Nella scorsa Relazione davamo conto della possibilità dell'ampliamento dell'oggetto sociale delle Cooperative di Abitanti, sancito dall'articolo 28bis della Legge n. 34 del 27 aprile 2022, al fine di offrire servizi collegati all'abitare. La nostra Cooperativa ha quindi deciso di modificare lo Statuto Sociale adeguandolo alla nuova norma superando il riferimento normativo del Regio Decreto del 1938, riconoscendo quindi la complessità di uno scambio mutualistico che va aldilà del concetto di assegnazione di un semplice manufatto edilizio, prendendo coscienza dell'evoluzione delle normative e delle pratiche in uso.

Per quanto attiene le assegnazioni in proprietà, ai sensi della Legge Botta-Ferrarini, il piano di cessione non ha dato i risultati sperati poiché i valori delle abitazioni, sommati ai contributi da restituire alla Regione, sono risultati troppo onerosi per la nostra base sociale e scontano l'aggravio della crisi del settore edilizio che ha notevolmente ridotto il valore delle abitazioni usate sul mercato equiparandole ai valori di assegnazione in proprietà ai soci. Da qualche anno abbiamo in corso un'interlocuzione con il Ministero delle Infrastrutture per provare ad introdurre all'interno delle disposizioni della Legge 179/92, la possibilità di considerare indici di decremento connessi alla vetustà dell'immobile per favorire il completamento dei piani di assegnazione in proprietà. Ad oggi il Ministero non ha ancora provveduto.

Situazione societaria e gestione sociale

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 4.966 soci con un decremento rispetto allo scorso esercizio di n° 2.891 soci determinato da n° 325 nuove ammissioni, n° 175 soci recessi e n. 2.716 esclusi.

Nel corso del 2022 si è proceduto ad escludere n° 2.716 soci a seguito di quanto discusso in merito alle diffide riportate sul Verbale di Ispezione Straordinaria del MISE e della ricognizione effettuata tra i soci in attesa di assegnazione, come peraltro già fatto negli anni passati, i soci che da diversi anni non hanno più nessuno scambio mutualistico con la cooperativa, non rinnovando la tessera annuale e non rispondendo alle nostre comunicazioni e quindi dimostrando di non essere più interessati allo scambio mutualistico.

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. 2.990 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;
- b) n. 1.976 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.

In data 26 maggio 2021 abbiamo ricevuto comunicazione della nomina di due ispettori del Ministero dello sviluppo economico (MISE) per effettuare sulla cooperativa un'ispezione straordinaria.

In data 15 novembre 2021 gli Ispettori hanno consegnato un primo Verbale finale di Ispezione che rilevava 12 diffide a cui adempiere nel termine di 90 giorni.

La cooperativa ha provveduto a portare a conoscenza dei soci i contenuti del verbale secondo le modalità previste dall'art. 17 del DL 220/2002 e mediante l'assemblea dei soci svolta del 11 febbraio 2022

Nel termine dei 90 giorni previsti dal Verbale la cooperativa ha adempiuto a n. 10 diffide e su 2 diffide ha inviato le proprie osservazioni ribadendo la correttezza delle decisioni assunte.

Gli Ispettori al termine dei 90 giorni non hanno accolto le controdeduzioni prodotte ed hanno redatto il Verbale di Ispezione Straordinaria nel quale hanno accertato il mancato ottemperamento a tutte le diffide.

La Cooperativa ha poi presentato le proprie controdeduzioni alle diffide ritenute errate.

Anche in questo caso la cooperativa ha provveduto a portare a conoscenza dei soci i contenuti del verbale secondo le modalità previste dall'art. 17 del DL 220/2002.

In data 7 luglio 2022 abbiamo ricevuto dal Ministero dello Sviluppo Economico nota in cui si disponeva un supplemento ispettivo nei nostri confronti, in quanto da nota del Direttore Generale del Ministero agli Ispettori, datata 22 giugno 2022, lo stesso riteneva che le verifiche effettuate non potessero ritenersi utilmente concluse ed invitava gli Ispettori a concentrare le verifiche esclusivamente sulla formazione della base sociale, ritenendo dunque nei fatti valide le nostre controdeduzioni e non passibili di diffida i punti rilevati dagli Ispettori nel precedente Verbale.

In data 30 settembre 2022 gli Ispettori incaricati dal MISE al supplemento di verifica hanno rilasciato il Verbale finale di ispezione che non riporta nessun provvedimento a carico della Cooperativa riconoscendo quindi alla Cooperativa la legittimità a beneficiare delle agevolazioni fiscali, previdenziali e di altra natura, nonché l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 12 del D.Lgs. n. 220/02.

Si conclude quindi una lunghissima vicenda che ha visto infine giudicate corrette le nostre modalità di gestione. Si rileva che tali Ispezioni hanno comportato l'obbligo di esclusione dalla nostra base sociale di un numero importante di soci e che una parte dei soci esclusi ha deciso di procedere per le vie legali contro l'esclusione da soci.

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 31 gennaio 2023. 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 2022 è ripreso il lavoro delle sezioni soci quale punto di contatto ed informazione con i soci ed è stata inaugurata la nuova sezione soci a Orbassano (TO) intitolata a "Gaetano Sessa" alla presenza di molte Istituzioni Pubbliche.

La Cooperativa Di Vittorio è presente sui social Twitter, Facebook ed Instagram. Attraverso queste pagine la Cooperativa comunica e, soprattutto, interagisce con un vasto pubblico, segnalando tutte le sue attività e realizzando specifiche dirette in video streaming per eventi particolari come le assemblee dei soci, eventi istituzionali e cerimonie di consegna degli alloggi.

Su Twitter la comunicazione è di tipo più istituzionale e raggiunge, in particolare, le istituzioni pubbliche, le personalità politiche, i giornalisti e il mondo della cooperazione. Le persone che seguono la pagina sono 442; i tweet finora pubblicati sono 2.115.

Su Facebook si è concentrata maggiormente l'attività di comunicazione verso i soci e il grande pubblico che ancora non conosce la Cooperativa Di Vittorio. La pagina Di Vittorio è seguita da oltre 15 mila persone e genera un vasto numero di interazioni con un pubblico trasversale dal punto di vista anagrafico, soprattutto nella città di Torino e nei Comuni della cintura. Ogni giorno decine di persone chiedono informazioni sugli interventi della Cooperativa e su come funziona. Le inserzioni su Facebook hanno generato oltre 200 mila interazioni nel 2022, migliaia di accessi al sito internet, tanti contatti telefonici e visite presso gli uffici della Cooperativa.

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 50 anni di attività.

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

	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	Variazioni
Immobilizzazioni Immateriali	1.727.444	1.907.285	(179.841)
Immobilizzazioni Materiali	331.522.191	330.677.455	844.736
Immobilizzazioni Finanziarie	1.788.743	2.259.463	(470.720)
ATTIVO FISSO	335.038.378	334.844.203	194.175
Crediti a breve nelle immobil. finanziarie	91.907	11.974	79.933
Attivo Circolante a Medio/Lungo	811.025	852.430	(41.405)
Rimanenze di magazzino	1.130.528	11.675.147	(10.544.619)
Attivo Circolante a Breve	7.781.288	8.010.174	(228.886)
Disponibilità liquide	7.084.542	4.934.194	2.150.348
ATTIVO CIRCOLANTE	16.899.290	25.483.919	(8.584.629)
CAPITALE INVESTITO	351.937.668	360.328.122	(8.390.454)
Patrimonio Netto	168.276.258	164.900.060	3.376.198
Passività a Medio/Lungo	170.647.015	174.792.551	(4.145.536)
Passività a Breve	13.014.395	20.635.511	(7.621.116)
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	351.937.668	360.328.122	(8.390.454)

La situazione patrimoniale comparata con l'esercizio 2021, evidenzia la buona capitalizzazione della Società e l'equilibrio finanziario evidenziato dalla capacità di copertura delle passività a breve con l'attivo circolante a breve.

La variazione delle immobilizzazioni materiali riflette i valori dei nuovi interventi che nel corso dell'esercizio sono stati avviati o completati, nel contempo abbiamo un decremento delle passività a medio lungo termine.

La variazione delle rimanenze è dovuta alla cessione alla REAM SGR dell'intervento edilizio concluso finanziato dal "Fondo Piemonte C.A.S.E.- Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili".

Nel corso dell'esercizio la cooperativa ha iscritto a Patrimonio Netto una Riserva copertura flussi finanziari, pari ad euro 419 mila, derivante da un contratto derivato 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, copertura effettuata formalizzando un contratto di copertura di tipo IRS.

I dati rilevano, inoltre, come la Cooperativa utilizzi anche il proprio patrimonio per finanziare gli interventi costruttivi nell'ambito di una mutualità tra i soci che, se non adottata, impedirebbe oggi la realizzazione di altri alloggi stante la diversità dei finanziamenti pubblici che ora presuppongono una capacità finanziaria e progettuale degli operatori

I dati economici dell'esercizio evidenziano un decremento del valore e dei costi della produzione che porta comunque ad un incremento della differenza tra ricavi e costi della produzione di circa

euro 797 mila. Nella voce Altri ricavi sono evidenziati i ricavi quali “recupero costi di gestione” per euro 4,5 milioni, che trovano la contropartita nei costi nella voce “costi di gestione” per lo stesso importo.

Il risultato di esercizio, pari ad euro 3 milioni in aumento di euro 1,7 milioni, risente del minore carico fiscale relativo agli anni precedenti come meglio dettagliato successivamente, e dei minori costi della produzione.

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

In considerazione del fatto che la nostra è una cooperativa a proprietà 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

			31/12/2022	31/12/2021
Rapporto fra fonti e impieghi	= <u>Mezzi propri</u> Capitale investito	% dell'attivo dello Stato Patrimoniale finanziata dal capitale apportato dai soci	47,81%	45,76%
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	3.884.895	4.848.408
Indice di struttura secondario	= Patrimonio Netto + <u>Passività consolidate</u> attivo fisso	indica in che % le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate	101,16%	101,45%

Indice di liquidità

			31/12/2022	31/12/2021
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	3.073.870	4.032.512
Indice di tesoreria secondario	= Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino - Passività correnti	valutazione della solvibilità della coop.va nel breve termine	123,62%	120%

Gli indici sopra esposti evidenziano una struttura patrimoniale solida della Cooperativa così come gli indici di liquidità evidenziano la capacità della Cooperativa a far fronte ai propri impegni finanziari con le risorse a disposizione.

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° 7 alloggi ubicati nei seguenti interventi:

- Torino – via Reiss Romoli, alloggi assegnati in proprietà n° 1;
- Nichelino – via Amendola, alloggi assegnati in proprietà n° 2;
- Moncalieri – piazza Argiropuli, alloggi assegnati in proprietà n° 3;
- Settimo T.se – via G. Di Vittorio, alloggi assegnati in proprietà n° 1;

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 in quanto i soci 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, dalla caduta dei prezzi per abitazioni analoghe sul libero mercato e da un meccanismo legislativo di calcolo del costo complessivo dell'alloggio che, in questa situazione di mercato, penalizza l'acquisto in cooperativa.

La Cooperativa continua l'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.

Nel 2022 sono proseguiti i lavori per la costruzione dei nuovi interventi e la relativa consegna è avvenuta alle seguenti date:

- ORBASSANO ex Anna Frank, alloggi n° 12, consegna dicembre 2022;

La Cooperativa nel corso dell'esercizio ha concluso la realizzazione, finanziata dalla REAM Sgr, di un intervento con la formula del Social Housing in Nichelino per 88 alloggi consegnati a settembre 2022. L'intervento sarà gestito dalla Cooperativa per 20 anni con la possibilità per i soci di acquisirne la proprietà al termine della locazione ad un costo già determinato.

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 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 decisa flessione rendendo i nostri alloggi di risulta, quelli che tornano nella disponibilità della Cooperativa, meno richiesti dai soci per cui si è proceduto ad una ridefinizione del canone, anche grazie alla nuova normativa regionale, per consentire ai nostri soci con redditi più contenuti di poter accedere alle suddette abitazioni.

Inoltre, a causa della pandemia e successivamente all'incremento generalizzato dei prezzi ed in particolare del costo del riscaldamento, si è registrato un aumento nel ritardo del pagamento 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 della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 3.246 abitazioni e relativi box o posti auto, da due gallerie di negozi rispettivamente a Torino via Artom e Druento, un negozio a Grugliasco ed uno a Torino corso Mortara, un ufficio a Torino in via Pietro Cossa, e n° 32 locali comuni.

Nel corso dell'esercizio sono state riassegnate in godimento n° 202 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 27 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° 5.152 alloggi nell'area metropolitana di Torino e di questi n° 1.906 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 1.906 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costruzione o acquisizione, a partire dal 1995 ad oggi, di circa 2.400 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 da noi mensilmente pagato oltre ad un rapporto di tipo finanziario.

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

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

Nel 2022 la Società Bicoop srl in liquidazione, la cui funzione nel tempo è stata quella di provvedere all'acquisizione di aree in funzione delle necessità della nostra Cooperativa, è stata messa in liquidazione, liquidazione che si è conclusa nel mese di dicembre u.s..

In fase di liquidazione della stessa il patrimonio rimanente era insufficiente a rimborsare tutti i crediti vantati dai soci e pertanto si è reso necessario effettuare una rinuncia parziale dei crediti vantati verso la stessa società.

Funzionamento organi sociali

Per quanto concerne il funzionamento degli organi sociali si dà atto che nel 2022:

- ✓ l'Assemblea dei Soci si è riunita 2 volte in forma ordinaria, con la presenza diretta della grande maggioranza dei soci delegati dalle Assemblee separate;
- ✓ il Consiglio di Amministrazione si è riunito 10 volte deliberando sugli aspetti gestionali di propria competenza e tracciando le linee programmatiche per lo sviluppo della cooperativa;
- ✓ il Collegio Sindacale si è riunito 5 volte svolgendo i controlli allo stesso demandati;

Informazioni relative alle relazioni con il personale

I dipendenti della Cooperativa al 31 dicembre erano 21 ed il loro inquadramento è il livello impiegatizio e dirigenziale oltre ad un operaio con funzioni di custode;

Nel corso dell'esercizio vi è stata una dimissione per pensionamento e una assunzione di tirocinante; non ci sono stati infortuni sul lavoro e non sono stati contestati addebiti in ordine a malattie professionali.

Il personale preposto ha frequentato il corso di formazione per "incaricato delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio ed evacuazione" ottenendo il relativo attestato in data 20 dicembre 2022;

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

In data 19 e 20 dicembre 2022 il personale ha seguito i corsi relativi alla formazione generale e specifica ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 2008, articolo 37 comma 1 e 3;

In data 16 dicembre 2022 è stato frequentato il corso di aggiornamento dalla Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza della Cooperativa;

Nel 2022 sono proseguiti gli aggiornamenti dei corsi di formazione del personale su applicazioni informatiche e contabilità.

Nel corso dell'anno 2022 sono state seguite le norme di tempo in tempo in vigore per la gestione del rischio da Coronavirus. Non risulta nessun caso, ad oggi, di contagio da Covid avvenuto in spazi gestiti dalla Cooperativa.

Nel corso del 2022 si è usufruito della norma straordinaria che consente ai dipendenti di lavorare da remoto.

Informazioni relative alle politiche ambientali

La Cooperativa ha iniziato, già negli scorsi anni, un'attenta politica ambientale che tra l'altro si è 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 quasi 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.

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 di un aumento dei tassi per i mutui a tasso variabile comporta un incremento di costi. Tale incremento 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 il tasso attuale è mediamente maggiore a quello di stipula dei rispettivi contratti e l'attuale situazione internazionale può dar luogo ad un ulteriore aumento dei tassi di interesse e contestuale aumento dell'inflazione comportando un aumento dei canoni rispetto ai quali la Cooperativa ha deciso di far fronte per il 2023 con parte di risorse proprie e parte con gli aumenti contrattuali previsti;

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 3,8% delle somme dovute.

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

Come già indicato nei precedenti esercizi la Cooperativa è soggetta ad una verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate per le annualità relative agli anni 2012/2017. Per le annualità 2012 e 2013, vi è stata una sentenza in cui il Giudice Tributario di primo grado si è espresso con un esito negativo per la Cooperativa, mentre il giudizio di secondo grado ci ha visti prima soccombere (anno 2013) e poi avere una sentenza che ha riconosciuto in gran parte le nostre ragioni (anno 2012). La Cooperativa aveva comunque pagato le cartelle notificate ed ora provvederà a richiederne il rimborso per la parte su cui ha avuto sentenza favorevole.

Per l'annualità del 2014, relativamente al secondo Avviso di Accertamento, la Commissione Provinciale ha riconosciuto pienamente le ragioni della Cooperativa, mentre per il primo Avviso di Accertamento il Giudice Tributario di primo grado si è espresso con un esito negativo per la Cooperativa.

Per le annualità 2015/2016 la Commissione Tributaria Provinciale ha in parte riconosciuto le nostre ragioni.

Infine per l'annualità 2017 la Cooperativa nel mese di dicembre 2022 ha ricevuto l'Avviso di Accertamento su cui abbiamo fatto ricorso.

La Cooperativa pur ritenendo corretta la propria condotta ha provveduto prudenzialmente a stanziare in bilancio un Fondo Rischi pari ad euro 3.207 mila e debiti tributari per euro 1.741 mila. Tale importo è da considerarsi capiente anche nel caso in cui le Commissioni Tributarie dovessero 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.

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

Destinazione dell'utile d'esercizio

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 si chiude con la rilevazione di una differenza attiva pari ad euro 2.994 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 124.150

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Settore attività prevalente (ATECO): 411000

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: No

Bilancio al 31/12/2022

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2022	al 31/12/2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	36.534
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	36.534
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	10.828	6.794
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	1.716.616	1.900.491
Totale immobilizzazioni immateriali	1.727.444	1.907.285
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	326.345.725	326.952.233
2) impianti e macchinario	711.902	316.109
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	104.966	107.840
5) immobilizzazioni in corso e acconti	4.359.598	3.301.273
Totale immobilizzazioni materiali	331.522.191	330.677.455
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	789.387	1.143.598
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	3.755	3.755
Totale partecipazioni	793.142	1.147.353
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	722.397
Totale crediti verso imprese collegate	186.682	722.397
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	91.907	11.974
esigibili oltre l'esercizio successivo	390.171	389.713
Totale crediti verso altri	482.078	401.687
Totale crediti	668.760	1.124.084
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	418.748	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.880.650	2.271.437
Totale immobilizzazioni (B)	335.130.285	334.856.177
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.130.528	11.675.147
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	1.130.528	11.675.147
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	806.101	742.807
esigibili oltre l'esercizio successivo	481.500	499.250
Totale crediti verso clienti	1.287.601	1.242.057
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	933	16.420
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	933	16.420
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	1.705.963	2.630.771
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	1.705.963	2.630.771
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.741.714	4.063.320
esigibili oltre l'esercizio successivo	329.525	316.646
Totale crediti verso altri	5.071.239	4.379.966
Totale crediti	8.065.736	8.269.214
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	7.070.836	4.913.888
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	13.706	20.306
Totale disponibilità liquide	7.084.542	4.934.194
Totale attivo circolante (C)	16.280.806	24.878.555
D) Ratei e risconti	526.577	556.856
Totale attivo	351.937.668	360.328.122
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	124.150	188.300
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	54.123.030	52.904.337
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	418.748	-65.097
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.994.195	1.256.385
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	168.276.258	164.900.060
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	3.824.048	4.261.984
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	65.097
4) altri	22.614.465	21.306.076
Totale fondi per rischi ed oneri	26.438.513	25.633.157
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	675.619	563.641
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	448.012	461.036
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.228.363	18.505.719
Totale debiti verso soci per finanziamenti	18.676.375	18.966.755
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.303.526	4.212.162
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.202.334	59.487.156
Totale debiti verso banche	59.505.860	63.699.318
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	385	264.291
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.975.358	13.102.683
Totale debiti verso altri finanziatori	14.975.743	13.366.974
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	6.173.755
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	6.173.755
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.464.925	3.998.909
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.907.500	2.672.500
Totale debiti verso fornitori	4.372.425	6.671.409
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	-	48.964
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	48.964
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	1.873.746	1.745.477
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	1.873.746	1.745.477
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.588	51.347
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.588	51.347
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.233.064	3.226.437
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.360.560	5.140.566
Totale altri debiti	8.593.624	8.367.003
Totale debiti	108.061.361	119.091.002
E) Ratei e risconti	48.485.917	50.140.262
Totale passivo	351.937.668	360.328.122

Conto economico

	al 31/12/2022	al 31/12/2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.336.277	12.487.017
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-10.544.619	-5.544.455
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	30.660	31.044
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.083.858	3.406.535
altri	18.792.594	19.875.579
Totale altri ricavi e proventi	21.876.452	23.282.114
Totale valore della produzione	24.698.770	30.255.720
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	69.115	68.836
7) per servizi	13.114.055	19.263.394
8) per godimento di beni di terzi	132.690	133.308
9) per il personale		
a) salari e stipendi	932.482	1.178.235
b) oneri sociali	341.630	411.474
c) trattamento di fine rapporto	121.081	102.510
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	29.790	24.690
Totale costi per il personale	1.424.983	1.716.909
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	192.401	189.686
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	381.791	326.934
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.385	262.529
Totale ammortamenti e svalutazioni	587.577	779.149
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	413.876	32.896
13) altri accantonamenti	1.021.199	1.017.444
14) oneri diversi di gestione	1.089.050	1.194.290
Totale costi della produzione	17.852.545	24.206.226
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.846.225	6.049.494
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	7.904	8.171
Totale proventi da partecipazioni	7.904	8.171
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	15.499	20.250
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	15.499	20.250
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	116.139	37.158
Totale proventi diversi dai precedenti	116.139	37.158
Totale altri proventi finanziari	131.638	57.408
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	3.753.146	2.378.960
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.753.146	2.378.960
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-3.613.604	-2.313.381
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	-	242.182
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	-	242.182
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-242.182
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	3.232.621	3.493.931
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	238.426	507.357
imposte relative a esercizi precedenti	-	1.730.189
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	238.426	2.237.546
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.994.195	1.256.385

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	2.994.195	1.256.385
Imposte sul reddito	238.426	2.237.546
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	2.041.707	1.877.313
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-7.904	-8.171
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	133.239	-20.776
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	5.399.663	5.342.297
Ammortamenti delle immobilizzazioni		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	1.448.460	1.312.869
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	574.192	516.620
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	483.845	
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	90.421	313.648
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.596.918	2.143.137
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	7.996.581	7.485.434
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	10.544.619	5.544.455
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	774.214	727.629
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-2.347.948	275.132
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	30.279	11.684
Totale variazioni del capitale circolante netto	-1.654.345	-816.454
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-5.554.336	-6.803.475
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati) (Imposte sul reddito pagate)	1.792.483	-1.061.029
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	9.789.064	6.424.405
Totale altre rettifiche	-2.041.707	-1.877.313
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-694.652	-842.405
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	7.904	8.171
Disinvestimenti	-1.027.271	-181.584
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-1.528.459	-1.016.671
Disinvestimenti	403.982	339.965
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-12.560	-7.095
Disinvestimenti	-573.356	-300.603
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	767.781	7.329
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-942.612	-977.075
Accensione finanziamenti	91.364	-946.192
	290.000	510.000

(Rimborso finanziamenti)	-3.256.433	-1.098.304
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-27.617	2.619
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-37.692	-83.743
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-2.940.378	-1.615.620
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.150.348	938.579
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.913.888	3.978.882
Danaro e valori in cassa	20.306	16.733
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.070.836	4.913.888
Danaro e valori in cassa	13.706	20.306
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.084.542	4.934.194

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2022

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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 2022 sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile che risultano coerenti con quelli applicati negli esercizi precedenti anche in considerazione delle modifiche intervenute a seguito dell'emanazione del D.Lgs 139/2015 e dell'aggiornamento dei principi contabili.

L'esercizio precedente è stato riportato a comparazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 come richiesto dalla Legge.

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI APPLICATI

Immobilizzazioni materiali e immateriali

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

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

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

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

I costi diretti di costruzione comprendono:

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

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

Rimanenze

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

I costi diretti di costruzione comprendono:

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

Crediti e debiti

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

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

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

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

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando i suoi effetti risultano irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi) o perché 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.

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 2022 ha valutato le criticità e fatto ricorso alla possibilità di trattarsi tale somma per le seguenti motivazioni:

- necessità di interventi per affrontare le nuove “fragilità abitative”, che è consistito nella riduzione del canone di godimento richiesto ai Soci che presentano redditi insufficienti anche per godere di un alloggio in Cooperativa;
- evitare di adeguare il canone di godimento al socio dell'intero ammontare previsto dal verbale di assegnazione facendosi carico direttamente di una parte importante di tale aumento;
- necessità di compensare almeno in parte l'aumento delle morosità per somme dovute dai soci a causa della perdita del potere di acquisto da parte delle famiglie a causa dell'inflazione ;
- l'aumento straordinario dei costi legati all'energia nel 2022 che ha comportato per i nostri Soci aumenti del costo del riscaldamento di oltre il 100% rispetto all'anno prima. Per venire incontro alle famiglie non in grado di sostenere tali aumenti, grazie a queste risorse, si è potuto contribuire al pagamento del riscaldamento per la parte di costo in eccesso rispetto all'anno precedente;
- la coda della proroga delle procedure legate ai provvedimenti di sfratto, istituita a seguito della Pandemia, che ha di fatto concesso al socio inadempiente l'uso dell'alloggio senza alcun pagamento

Nota integrativa, attivo**Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

La voce accoglie il credito verso i soci per capitale sociale ancora da versare.

Il saldo pari ad euro 36.534 è stato interamente incassato.

Analisi delle variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Crediti per versamenti dovuti e richiamati	Totale crediti per versamenti dovuti
Valore di inizio esercizio	36.534	36.534
Variazioni nell'esercizio	-36.534	-36.534

Immobilizzazioni**Immobilizzazioni immateriali**

L'importo, pari a 1.727 mila euro, si riferisce principalmente:

- per euro 779 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 937 mila dal diritto di superficie acquisito dalla SGR Investire SpA nell'esercizio 2016 sull'immobile di Alba la cui durata di tale diritto è di 13 anni.

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	230.889	3.160.293	3.391.182
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	224.095	1.259.802	1.483.897
Valore di bilancio	6.794	1.900.491	1.907.285
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	12.560		12.560
Ammortamento dell'esercizio	8.526	183.875	192.401
Totale variazioni	4.034	-183.875	-179.841
Valore di fine esercizio			
Costo	243.449	3.160.293	3.403.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	232.621	1.443.677	1.676.298
Valore di bilancio	10.828	1.716.616	1.727.444

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

- Immobili 3%
- Impianti e macchinari 15%
- Attrezzature industriali e commerciali 15%

- Altri beni
 - Mobili 12%
 - Automezzi 25%
 - Macchine d'ufficio 20%

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

La Cooperativa ha beneficiato del superbonus 110% disciplinato dall'articolo 119 del Decreto Rilancio per gli interventi di Via Scialoja/Via R.Romoli - Torino (SA1), Via Parini - Venaria (SA21).

Con riferimento alla realizzazione degli investimenti previsti dalla norma, alla Cooperativa è stato riconosciuto un beneficio fiscale che poteva essere utilizzato in detrazione d'imposta - in quote annuali sull'IRES di periodo - o essere ceduto. La Cooperativa ha optato per la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura e ha contabilizzato direttamente il relativo contributo come un contributo in conto impianti a diminuzione dell'incremento dell'immobilizzazione per complessivi € 1.233.208.

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

- detrazione con aliquota pari a 65% per l'intervento di Piazza Michelangelo/Via Donatello - Venaria (SA28), per l'intervento di Via Tasca - Torino (SA56) e per l'intervento di Via Nazionale- Porte di Pinerolo (SA111), per complessivi euro 118.546.
- detrazione con aliquota pari a 50% per l'intervento di Corso Allamano - Torino (SA8) per euro 4.242 ed interventi Bonus Facciate con detrazione pari a 60%:
 - per l'intervento di V.le Partigiani/Via Venaria – Collegno (SA12) per euro 529
 - per l'intervento di Corso M.L.King – Grugliasco (SA13) per euro 1.360
 - per l'intervento di Via Biaune – Cirié (SA53) per euro 30.552

Ad esclusione dell'intervento di Via Biaune, Cirié, per il quale la Cooperativa ha scelto di utilizzare il beneficio fiscale in detrazione d'imposta in quote annuali sull'IRES di periodo, per i bonus fin qui menzionati la Cooperativa ha optato per la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura.

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali**Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	328.337.529	369.199	233.596	3.301.273	332.241.597
Rivalutazioni	557.299				557.299
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.942.595	53.090	125.756		2.121.441
Valore di bilancio	326.952.233	316.109	107.840	3.301.273	330.677.455
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	8.646	182.811	7.119	1.360.542	1.559.118
Riclassifiche (del valore di bilancio)		302.217		-302.217	
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	332.592		8.266		340.858
Ammortamento dell'esercizio	282.562	89.235	9.993		381.790
Totale variazioni	-606.508	395.793	-11.140	1.058.325	836.470
Valore di fine esercizio					
Costo	328.024.145	854.227	232.449	4.359.598	333.470.419
Rivalutazioni	546.737				546.737
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.225.157	142.325	127.483		2.494.965
Valore di bilancio	326.345.725	711.902	104.966	4.359.598	331.522.191

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

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

La voce "Terreni e Fabbricati" è così dettagliata:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Valore contabile al 31/12/2021	Variazioni dell'esercizio			Valore Contabile al 31/12/2022
		Incremento	Decremento	Quota di ammortamento	
SA1 TORINO (E14) V. Scialoja-R.Romoli	50.181	0	13.516	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	53.242	0	17.699	0	35.543
SA4 BORGARO V.Lattes, 3/5/7/9	48.353	0	0	0	48.353
SA5 GRUGLIASCO V.Vaglianti, 12/A/B	433.787	0	0	0	433.787
SA6 ORBASSANO V.Gioberti,19	56.992	0	0	0	56.992
SA7 NICHELINO V. Amendola	185.896	0	37.855	0	148.041
SA8 TORINO (E9) C.so Allamano	508.305	4.242	0	0	512.547
SA9 TORINO (E27) V.P.Cossa,280	2.332.594	0	0	0	2.332.594
SA10 SETTIMO T.SE V.Allende	141.129	0	0	0	141.129
SA11 BORGARO V.Vitt.di Bologna 6-8	134.168	0	0	0	134.168
SA12 COLLEGNO V.le dei Partigiani	436.004	0	0	0	436.004
SA13 GRUGLIASCO V.Martin Luter King	694.210	0	0	0	694.210
SA14 NICHELINO V.Pio La Torre	370.133	0	0	0	370.133
SA15 TORINO V. P.Cossa	30.631	0	0	6.337	24.294
" SAN MAURO ex Indap	16.285	1.408	0	1.269	16.424
" TORINO negozio corso Mortara	696.787	0	0	28.545	668.242
SA16 TORINO (E 29) V.Pietro Cossa, 293	2.762.951	0	0	0	2.762.951
SA18 GRUGLIASCO V.Prospero, 2-4	524.173	0	0	0	524.173
SA19 GRUGLIASCO V.Olevano,43	3.325.968	0	0	0	3.325.968
SA20 RIVOLI V.Edoardo Baldi, 9	300.274	0	0	0	300.274
SA21 VENARIA V. Parini, 10	541.166	0	0	0	541.166
SA22 MONCALIERI P.za Argiroupoli	2.023.451	0	242.814	0	1.780.637
SA23 ORBASSANO V.Riesi	1.592.070	0	0	0	1.592.070
SA24 GRUGLIASCO V.Cotta 56	1.468.657	0	0	0	1.468.657
SA25 CHIERI V.Gozzano	668.259	0	0	0	668.259
SA26 CHIERI Str.del Ritano	1.007.505	0	0	0	1.007.505
SA28 VENARIA P.za Michelangelo	4.501.566	0	0	0	4.501.566
SA29 MAPPANO V.Tibaldi	1.264.707	0	0	0	1.264.707
SA30 BEINASCO V.Schifani	1.222.124	0	0	0	1.222.124
SA31 SETTIMO T.SE V. Rio San Gallo	2.180.594	0	0	0	2.180.594

SA35 GRUGLIASCO	V. Riesi 10/a	1.190.308	0	0	0	1.190.308
SA37 NICHELINO 3	Via Cacciatori	1.601.158	0	0	0	1.601.158
SA40 BEINASCO	Via Schifani	3.625.978	0	0	0	3.625.978
SA41 SETTIMO 4	Via Courgné	2.224.631	0	0	0	2.224.631
SA42 SETTIMO T.SE	Via Ariosto 30	2.960.866	0	0	0	2.960.866
SA43 ORBASSANO 3	Via Po	1.342.319	0	0	0	1.342.319
SA44 COLLEGNO 2	P.za Pertini, 8	1.811.838	0	0	0	1.811.838
SA45 BORGARO 3	Via Risorgimento	1.290.956	0	0	0	1.290.956
SA47 TORINO	Via Portofino	4.552.485	0	0	0	4.552.485
SA48 CHIERI	Via Bodoni, 15	2.602.528	0	0	0	2.602.528
SA49 COLLEGNO	C.so Francia, 129	4.385.493	0	0	0	4.385.493
SA50 TORINO	Via S. Secondo, 4	1.826.404	0	0	0	1.826.404
SA51 SAN MAURIZIO	V. Alessandria 21	56.030	0	0	0	56.030
SA52 CIRIE' 1	V. Zaffiri 5/7/9	1.019.220	0	0	0	1.019.220
SA53 CIRIE' 2	V. Biaune 17	1.006.092	0	0	0	1.006.092
SA54 CASELLE T.SE	V. 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		6.196.560
SA286 TORINO	Via Artom (aspi)	4.499.126	0	0	170.853	4.328.273
SA87 PINEROLO	Zona CP9	1.195.834	0	0	0	1.195.834
SA88 CARMAGNOLA	Via Roma	2.516.878	0	0	0	2.516.878
SA89 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2)	7.031.391	0	0	0	7.031.391
SA90 CHIERI	Via Conte Rossi di Montelera	5.354.281	0	0	0	5.354.281
SA91 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VII	4.708.636	0	0	0	4.708.636
SA92 ORBASSANO	area Chiavazza	4.879.926	0	0	0	4.879.926
SA93 CARMAGNOLA	Via Valperga	2.692.952	0	0	0	2.692.952
SA94 CARMAGNOLA	Via Rubatto	2.170.562	0	0	0	2.170.562
SA95 VILLANOVA D'ASTI	Strada Zabert	1.627.782	0	0	0	1.627.782
SA96 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VIII	5.570.404	0	0	0	5.570.404
SA97 ORBASSANO	Ex Autocentro	5.250.350	0	0	0	5.250.350
SA98 CHIVASSO	Lotto E	2.160.358	0	0	0	2.160.358
SA99 BEINASCO	via Rossini (fornaci)	3.436.005	0	0	0	3.436.005
SA101 ALBUGNANO	Via Vezzolano 7	0	0	0	0	0
SA102 CHIVASSO	Lotto F	2.174.704	0	0	0	2.174.704
SA103 ORBASSANO	Arpini	3.660.012	0	0	0	3.660.012
SA104 RIVOLI	Via Maiasco	2.868.486	0	0	0	2.868.486
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	2.934.506	2.996	0	0	2.937.502
SA112 CIRIE	Via De Gasperi	2.936.404	0	0	0	2.936.404
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	187.846	0	0	6.749	181.097
SA123 ORBASSANO	Arpini (ex Rosso Guarini)	3.720.024	0	0	0	3.720.024
SA126 BEINASCO	via Schifani 12 (ex Quercia Verde)	1.220.510	0	0	0	1.220.510
SA127 BEINASCO	Via Dolci 2 (ex Quercia Verde)	1.092.954	0	0	0	1.092.954
SA128 BEINASCO	Via Marconi 13 (ex Quercia Verde)	792.894	0	0	0	792.894
SA129 GRUGLIASCO	Corso F.lli Cervi (maroncelli)	2.200.714	0	0	0	2.200.714
SA 131 CHIVASSO	Via Berruti (ex Coop Casa Chivasso)	3.383.573	0	0	0	3.383.573
SA132 SETTIMO	Via Leini (ex Siva)	8.679.344	0	0	0	8.679.344
SA 201 DRUENTO NEGOZI	Piazza del filatoio	2.166.409	0	20.708	68.809	2.076.892
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
TERRENI E FABBRICATI		326.952.233	8.646	332.592	282.562	326.345.725

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 31/12/2021	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/2022
		riclassifica e/o giroconto	Incremento	Decremento	
SA113 ORBASSANO Anna Frank	1.815.760	0	487.633	0	2.303.393
TOTALE IMMOBILI NON DEFINITI	1.815.760	0	487.633	0	2.303.393

Acconto area DRUENTO cdq 2	251.088	0	0	0	251.088
Acconto area Bruino	203.807	0	0	0	203.807
Area Piossasco Via Paperia	728.401	0	0	0	728.401
Anticipazione per Area Moncalieri Tagliaferro	0	0	13.771	0	13.771
Anticipazione per Area Borgaro "Scarpe & Scarpe"	0	0	31.638	0	31.638
Area Moncalieri Tagliaferro	0	0	95.000	0	95.000
Area Borgaro "Scarpe & Scarpe"	0	0	732.500	0	732.500
TOTALI ACCONTI AREA	1.183.296	0	872.909	0	2.056.205
ACCONTI CALDAIE CONTO TERMICO	263.534	(263.534)	0	0	0
LAVORI FACCIATE CONTO TERMICO	38.683	(38.683)	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO ED ACCONTI	3.301.273	(302.217)	1.360.542	0	4.359.598

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	3.251.138	10.055	3.261.193	
Svalutazioni	2.107.540	6.300	2.113.840	
Valore di bilancio	1.143.598	3.755	1.147.353	
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni				418.748
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	2.454.901		2.454.901	
Altre variazioni	2.100.690		2.100.690	
Totale variazioni	-354.211		-354.211	418.748
Valore di fine esercizio				
Costo	796.237	10.055	806.292	418.748
Svalutazioni	6.850	6.300	13.150	
Valore di bilancio	789.387	3.755	793.142	418.748

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	2.916.298	(45.390)	43,11%	1.257.339	671.684
ASSIPIEMONTE '96 srl	Via Perrone n° 3, Torino	454.485	579.137	20.261	25,57%	149.986	117.703
Totale partecipazioni in società collegate						<u>1.407.325</u>	<u>789.387</u>
ALTRE SOCIETA'							
FINABITA s.p.a (***)	Via A. Nibby n° 10, Roma	412.443	278.569	3.062	1,34%	3.745	3.745
COOP.CONS. CIRIACESE (***)	Via Matteotti n° 18, Cirié (TO)	3.054	235.064	(6.975)	0,34%	795	10
O.N.D.A. Società Consortile a r.l. (***)	Via Torino n° 9/6 Collegno (To)	12.000	(16.739)	(37.888)	16,67%	-2.790	-
R.D.S. Società cons. a r.l. in liquid. (**)	Corso Matteotti n°47, Torino	10.000	(14.198)	(15.810)	25,00%	-3.550	-
Totale partecipazioni in altre imprese						<u>-1.800</u>	<u>3.755</u>
Totale partecipazioni						<u>1.405.525</u>	<u>793.142</u>

(**) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile
al 31 dicembre 2012
(***) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile
al 31 dicembre 2021

Il disinvestimento riguarda la società Bicoop srl in liquidazione che in data 29 dicembre 2022 ha completato le operazioni finali di liquidazione. Tale operazione ha comportato una diminuzione di euro 354 mila nelle partecipazioni in società collegate ed euro 536 mila nei crediti immobilizzati verso la medesima società.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2021	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2022	Rivalutazioni complessive
	Valore di iscrizione	Rivalutaz. eseguite	Svalutazioni		G/c per tipologia	Invest	Rivalutaz.	Svalutaz	Disinvest. / Rettifiche		
Partecipazioni in:											
- società controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- società collegate	2.953.797	0	1.810.199	1.143.598	0	0	0	0	-354.211	789.387	0
- altre società	23.962	0	20.207	3.755	0	0	0	0	0	3.755	0
Totale partecipazioni	2.977.759	0	1.803.406	1.147.353	0	0	0	0	-354.211	793.142	0

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

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

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	722.397	-535.715	186.682		186.682
Crediti immobilizzati verso altri	401.687	80.391	482.078	91.907	390.171
Totale crediti immobilizzati	1.124.084	-455.324	668.760	91.907	576.853

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

Nel corso dell'esercizio ha avuto luogo la liquidazione della società "Bicoop srl in liquidazione" con il conseguente decremento per euro 536 mila del finanziamento già parzialmente svalutato in precedenza. I crediti immobilizzati verso imprese collegate riportano pertanto il saldo di euro 186 mila riferito unicamente alla società Intercoop srl. Tale prestito è fruttifero di interessi.

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito consorzio Onda	90.213	0	10.280	85.426
Credito coop Pallanza in amministrazione Controllata	0	100.000	0	100.000
Credito Abita in liquidazione	1.694	0	1.694	0
Credito caparra confirmatoria	0	385.000	0	300.000
Deposito a cauzione	0	5.171	0	4.287
Fondo svalutazione	0	(100.000)	0	(100.000)
TOTALE	91.907	390.171	11.974	389.713

Nel corso dei precedenti esercizi era stato accantonato al fondo svalutazione crediti il 100% dei crediti residui verso imprese con procedure concorsuali in corso.

Il finanziamento al consorzio Onda, pari ad originari euro 315 mila, viene restituito secondo il piano di rientro che è stato sottoscritto in data 23 febbraio 2005 che regola i rapporti fra i consorziati.

La voce "B III 2) d) bis Strumenti finanziari derivati attivi" è pari ad euro 418.748 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	482.078	668.760
Totale		186.682	482.078	668.760

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

Attivo circolante**Rimanenze****Analisi delle variazioni delle rimanenze**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	11.675.147	-10.544.619	1.130.528
Totale rimanenze	11.675.147	-10.544.619	1.130.528

Le rimanenze pari a euro 1.130.528 si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione dell'intervento di Orbassano UMI 1/A per euro 1.122.712 e per beni di magazzino per euro 7.816.

Il decremento è dovuto alla cessione degli immobili in Social Housing alla Ream Sgr spa avvenuta tramite atto di avveramento del 26/07/2022 realizzato a Nichelino per euro 9.816.324, all'assegnazione in proprietà degli alloggi ad Orbassano Umi 1/A per euro 726.075 realizzati a tale scopo con i fondi del FIA di Cassa Depositi e Prestiti tramite il fondo FASP e per la riduzione degli altri beni di magazzino per euro 2.220.

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	1.242.057	45.544	1.287.601	806.101	481.500
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	16.420	-15.487	933	933	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.630.771	-924.808	1.705.963	1.705.963	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.379.966	691.273	5.071.239	4.741.714	329.525
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.269.214	-203.478	8.065.736	7.254.711	811.025

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

Crediti verso clienti	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cambiali attive	54.500	481.500	89.250	499.250
Clients	1.212.387	0	1.231.674	0
Fondo svalutazione crediti	(460.786)	0	(578.117)	0
TOTALE	<u>806.101</u>	<u>481.500</u>	<u>742.807</u>	<u>499.250</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.

La voce "C II 3) Crediti verso imprese collegate" pari ad euro 933 si riferisce alla fattura da emettere nei confronti della società collegata Intercoop srl.

Nella voce "C II 4 bis) Crediti tributari" sono stati classificati i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria.

La voce, complessivamente pari ad euro 1.706 mila, comprende crediti per I.V.A. pari ad euro 446 mila, crediti per imposte dirette pari ad euro 1.026 mila, crediti verso Erario per Bonus Facciate e Riqualificazione Energetica per euro 223 mila, crediti verso Erario per Bonus investimenti beni strumentali per euro 8 mila ed altri crediti per euro 3 mila.

La voce "C II 5 quater) Crediti verso altri" complessivamente accoglie crediti verso altri entro l'esercizio per euro 4.741.714 ed euro 329.525 per la quota oltre l'esercizio.

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

I crediti iscritti a bilancio sono rettificati dal fondo svalutazione di euro 592.605 suddiviso nel seguente modo:

- quota dedicata ai "crediti verso clienti", voce che include anche i crediti verso gli ex soci in occupazione abusiva per un importo pari ad euro 460.786;
- quota dedicata ai "crediti verso altri" (soci) per euro 131.819.

Crediti verso altri (non soci)	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Crediti verso Regione	2.707.203	0	2.357.100	0
Crediti vari	563.200	66.195	332.324	40.976
TOTALE	<u>3.270.403</u>	<u>66.195</u>	<u>2.689.424</u>	<u>40.976</u>

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

Crediti verso altri (soci)	2022		2021	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Cred. Sott. Fondo di mutualità	21.110	49.257	24.393	56.916
Cred. Imu anni precedenti	10.124	192.364	10.397	197.535
Cred v/soci somme dovute artt 7-47 SS	1.538.561	0	1.309.969	0
Crediti diversi	33.335	21.709	31.293	21.219
Fdo svalutazione crediti	-131.819	0	-2.156	0
TOTALE	<u>1.471.311</u>	<u>263.330</u>	<u>1.373.896</u>	<u>275.670</u>

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 verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
	PIEMONTE	1.280.376	933	1.705.963	5.071.239	8.058.511
	ALTRE REGIONI	7.225				7.225
Totale		1.287.601	933	1.705.963	5.071.239	8.065.736

La precedente tabella riporta per la voce Crediti verso Clienti, 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	4.913.888	20.306	4.934.194
Variazione nell'esercizio	2.156.948	-6.600	2.150.348
Valore di fine esercizio	7.070.836	13.706	7.084.542

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità liquida a fine esercizio ammonta a euro 7.085 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 2.150 mila.

Ratei e risconti attivi**RATEI E RISCOINTI 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	52.937	-5.287	47.650
Risconti attivi	503.919	-24.992	478.927
Totale ratei e risconti attivi	556.856	-30.279	526.577

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

Ratei attivi	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ratei attivi	47.650	52.937
Totale	<u>47.650</u>	<u>52.937</u>

I ratei attivi diversi sono costituiti prevalentemente dal contributo termico erogato in 5 anni.

Risconti attivi	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Risconti attivi diversi	225.831	271.743
Risconti per manutenzione straordinaria	253.096	232.176
Totale	<u>478.927</u>	<u>503.919</u>

I risconti attivi diversi sono costituiti prevalentemente dalle polizze verso le varie stazione appaltanti e dal risconto generato dalla fatturazione da parte del consorzio ONDA per la gestione delle abitazioni site al secondo piano fuori terra nel complesso di Collegno "Villa 5", per una durata residua di 1 anno. A fronte di detti costi, che verranno rilasciati annualmente in quota parte, la Cooperativa incassa dei canoni con cadenza semestrale.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Capitale sociale ad inizio esercizio n°	7.532	188.300	188.100
Quote dei nuovi soci ammessi n.	325	8.125	9.775
Quote dei soci dismessi n.	(2.891)	(72.275)	(9.575)
Capitale sociale al 31/12/2022 azioni n° 4.966		<u>124.150</u>	<u>188.300</u>

Nel corso dell'anno 2022 a seguito della ricognizione della base sociale effettuata tra i soci in attesa di assegnazione, come peraltro già fatto negli anni passati, sono stati esclusi 2.716 soci che da diversi anni non hanno più nessuno scambio mutualistico con la cooperativa, non rinnovando la tessera annuale e non rispondendo alle nostre comunicazioni e quindi dimostrando di non essere più interessati allo scambio mutualistico

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 325 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	188.300		8.125	-72.275		124.150
Riserva legale	52.904.337		1.256.385	-37.692		54.123.030
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	-65.097		483.845			418.748
Utile (perdita) dell'esercizio	1.256.385	-1.256.385			2.994.195	2.994.195
Totale patrimonio netto	164.900.060	-1.256.385	1.748.355	-109.967	2.994.195	168.276.258

Dettaglio delle varie altre riserve

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

L'utile dell'esercizio precedente è stato accantonato a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977 per euro 1.218.693 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 37.692 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 2022 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 2022 non è stata movimentata.

La Riserva copertura flussi finanziari ammonta ad euro 418.748; 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 monitorare il rischio di liquidità dovuto alla variazione dei tassi di interessi la società su parte dell'indebitamento bancario ha preferito coprirsi dal rischio di rialzo dei tassi di interessi, copertura effettuata formalizzando un contratto di copertura di tipo IRS.

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	124.150	quote soci	coop.perdite/rest.soci	124.150
Riserva legale	54.123.030	acc.to utili	cop.perdite	54.123.030
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	418.748			
Totale	165.282.063			164.863.315
Quota non distribuibile				164.863.315

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	Fondo di 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 26.438.513 ed è così costituito:

- Fondi per imposte pari ad euro 3.824.048:
 - Fondo rischi rimborso Ires per euro 616.577;
 - Fondo rischi contenzioso Agenzia Entrate per euro 3.207.471;
- Altri fondi pari ad euro 22.614.465:
 - Fondo ammortamento finanziario per euro 22.077.241;
 - Fondo rischi contenzioso per euro 359.524;
 - Fondo di garanzia per euro 177.700;

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	4.261.984	65.097	21.306.076	25.633.157
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio			1.406.450	1.406.450
Utilizzo nell'esercizio	437.936	65.097	98.061	601.094
Totale variazioni	-437.936	-65.097	1.308.389	805.356
Valore di fine esercizio	3.824.048		22.614.465	26.438.513

Il fondo rischi per imposte pari ad euro 3.824.048 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 3.207.471 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 rilevato in bilancio tutte le somme contestate dall'Agenzia delle Entrate che, anche in presenza di sentenze in parte favorevoli nel corso del 2022, sono state mantenute accantonate nell'ipotesi di ricorsi presentati dall'Agenzia delle Entrate.

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 2022 il fondo ammortamento finanziario si è movimentato come segue:

Fondo al 31 dicembre 2021	euro	21.182.729
Accantonamento	euro	992.573
A dedurre utilizzo fondo	euro	(98.061)
Fondo al 31 dicembre 2022	euro	<u>22.077.241</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	563.641
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	121.081
Utilizzo nell'esercizio	21.961
Altre variazioni	12.858
Totale variazioni	111.978
Valore di fine esercizio	675.619

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>2022</u>	<u>2021</u>
Fondo alla fine dell'esercizio precedente	563.641	598.177
Accantonamento di competenza dell'esercizio*	121.081	102.510
Incremento da passaggio diretto dipendente	37.353	0
Utilizzi e fondi complementari *	(21.961)	(119.933)
Imposta sostitutiva su TFR accantonato	(24.495)	(17.113)
Totale Fondo	<u>675.619</u>	<u>563.641</u>

* La Voce Utilizzi e fondi complementari pari ad euro 21.961, comprende anche l'importo della quota di TFR relativa al fondo DIRCOOP per euro 12.336.

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	18.966.755	-290.380	18.676.375	448.012	18.228.363	15.680.407
Debiti verso banche	63.699.318	-4.193.458	59.505.860	4.303.526	55.202.334	39.442.641
Debiti verso altri finanziatori	13.366.974	1.608.769	14.975.743	385	14.975.358	13.784.546
Acconti	6.173.755	-6.173.755				
Debiti verso fornitori	6.671.409	-2.298.984	4.372.425	2.464.925	1.907.500	
Debiti verso imprese collegate	48.964	-48.964				
Debiti tributari	1.745.477	128.269	1.873.746	1.873.746		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	51.347	12.241	63.588	63.588		
Altri debiti	8.367.003	226.621	8.593.624	3.233.064	5.360.560	
Totale debiti	119.091.002	-11.029.641	108.061.361	12.387.246	95.674.115	68.907.594

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>2022</u>		<u>2021</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	448.012	17.472.453	458.079	17.865.071
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito speciale	0	125.332	0	128.383
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito forzoso	0	136.287	0	143.678
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: altri prestiti	0	494.291	2.957	368.587
TOTALE	448.012	18.228.363	461.036	18.505.719

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>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili proprietà della Cooperativa	3.987.416	54.309.799	3.880.578	58.507.507
Mutuo principale quote correnti	253.515	0	290.165	0
Debiti int mutui moratoria Covid	62.595	892.535	41.419	979.649
TOTALE	4.303.526	55.202.334	4.212.162	59.487.156

La Cooperativa nel corso del 2022 ha ancora beneficiato, seppur parzialmente, della moratoria prevista dal D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i..

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

Debiti verso altri finanziatori

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti verso comune per OOUU	385	280.117	364	306.521
Debiti verso Regione L.179/92	0	1.689.395	0	1.517.876
Debiti verso Regione Fin. Piano Casa	0	1.189.272	263.927	661.418
Debiti verso Regione art. 9	0	11.816.574	0	10.616.868
TOTALE	385	14.975.358	264.291	13.102.683

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

Il conto debito verso Regione per il finanziamento Piano Casa per un importo complessivo pari ad euro 1.189 mila accoglie il debito per i contributi che sono stati erogati alla cooperativa, in relazione a questi finanziamenti, ma i cui interventi costruttivi sono ancora in corso e quindi esiste la possibilità che vengano revocati se non vengono ultimati i lavori. Il debito, ottenuta la certificazione dalla Regione, viene contabilizzato a risconti passivi e proventizzato in funzione della durata del mutuo.

Acconti

La voce "D 6) Acconti", di euro 6 milioni, si riferivano agli acconti incassati dagli operatori con cui si stava realizzando l'intervento di social housing di Nichelino in relazione all'esecuzione dei relativi contratti. Di tali interventi è già stata fatta menzione nell'attivo relativamente alla voce rimanenze.

ACCONTI

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Intervento in Nichelino	0	0	6.173.755	0
TOTALE	0	0	6.173.755	0

Debiti verso fornitori

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Fornitori	1.233.236	1.907.500	1.728.889	2.672.500
Fatture da ricevere	1.027.828	0	1.908.902	0
Debiti verso imprese per ritenute a garanzia	203.861	0	361.118	0
TOTALE	2.464.925	1.907.500	3.998.909	2.672.500

I debiti verso fornitori si riferiscono per euro 1,3 milioni al debito verso la società Investire SGR spa in relazione al contratto di Alba che verrà saldato in rate annuali con scadenza nel 2029.

I debiti verso fornitori (al netto della SGR), comprese le fatture da ricevere, sono stati saldati al 45% alla data di redazione del bilancio.

Debiti tributari

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Debiti v/Stato per IRPEF dipendenti e lavoratori autonomi	74.526	71.150
Debiti tributari contenzioso	1.793.391	1.441.608
Debiti per IRES	0	230.034
Debiti vari	5.829	2.685
TOTALE	1.873.746	1.745.477

I debiti tributari per Irpef accolgono i debiti per ritenute da versare nel mese di gennaio 2023.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Debiti per Inps dipendenti	57.685	49.042
Debiti per Inps collaboratori	5.903	2.305
TOTALE	63.588	51.347

Altri debiti

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

Altri

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/dipendenti	106.682	25.580	130.322	0
Debiti v/Regione per riv. canoni	283.318	0	283.318	0
Anticipi	70.800	2.007	76.963	0
Debiti per f.do solidarietà	216.036	216.036	185.645	185.645
Caparra confirmatoria	106.196	209.595	112.949	319.381
Debiti vs Reg.riv.can.	358.001	0	352.321	0
Deb v/soci per rest.f.do di m.tà	458.133	24.168	403.065	0
Partite passive da liquidare	0	0	80.000	0
Debiti vari	160.165	0	160.903	0
TOTALE	1.759.331	477.386	1.785.486	505.026

Debiti verso soci

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/soci per interessi	452.681	0	462.377	0
Soci c/f.do man. str. canoni	0	4.204.233	0	4.029.907
Debiti v/soci per anticipi	0	506.687	720	523.188
Debiti v/soci dimessi per Fondo Mutualità	531.966	0	677.205	0
Altri debiti v/soci	489.086	172.254	300.649	82.445
TOTALE	1.473.733	4.883.174	1.440.951	4.635.540

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 2023.

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

Prospetto dei DEBITI con durata residua superiore a 5 anni

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Debiti verso soci per fin	18.228.363	15.680.407	18.505.719	16.032.756
Debiti verso banche	55.202.334	39.442.641	59.487.156	43.957.853
Debiti v/altri finanziatori	14.975.358	13.784.546	13.102.683	12.439.809
Acconti	0	0	0	0
Debiti v/fornitori	1.907.500	0	2.672.500	0
Debiti verso soci	5.360.560	0	5.140.566	0
TOTALE	95.674.115	68.907.594	98.908.624	72.430.418

I debiti verso soci per finanziamenti oltre i 5 anni sono stati stimati sulla base di dati statistici acquisiti da cui risulta che il turn-over dei soci assegnatari è di circa il 4,5% 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

22% dei versamenti ricevuti dai soci a tale scopo (l'assegnazione) saranno rimborsati. Occorre però precisare che i nuovi assegnatari dovranno, a loro volta, versare il fondo di mutualità se pur in misura minore.

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

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

	Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
	PIEMONTE	18.676.375	59.505.860	14.975.743	3.225.175	1.873.746	63.588	8.593.624	106.914.111
	ALTRE REGIONI				1.147.250				1.147.250
Totale		18.676.375	59.505.860	14.975.743	4.372.425	1.873.746	63.588	8.593.624	108.061.361

La precedente tabella riporta il dettaglio tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte e l'importo di fornitori con sede in altre Regioni.

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			18.676.375	18.676.375
Debiti verso banche	59.252.345	59.252.345	253.515	59.505.860
Debiti verso altri finanziatori			14.975.743	14.975.743
Debiti verso fornitori			4.372.425	4.372.425
Debiti tributari			1.873.746	1.873.746
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			63.588	63.588
Altri debiti			8.593.624	8.593.624
Totale debiti	59.252.345	59.252.345	48.809.016	108.061.361

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'importo dei debiti verso le banche riguarda per euro 59.252.345 mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa.

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

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	453.133	174.016	627.149
Risconti passivi	49.687.129	-1.828.361	47.858.768
Totale ratei e risconti passivi	50.140.262	-1.654.345	48.485.917

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

Ratei passivi	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ratei passivi per spese condominiali	203.650	166.027
Ratei passivi per interessi ammortamento mutui	301.909	164.850
Ratei passivi diversi	121.590	122.256
TOTALE	<u>627.149</u>	<u>453.133</u>

Risconti passivi	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Risconti passivi per manut. cicliche e ricorrenti	10.275.886	9.994.396
Risconti passivi VIII biennio	747.494	774.469
Risconti passivi art. 9	5.371.067	5.561.444
Risconti passivi per POR	2.980.304	3.291.575
Risconti passivi Contr. Reg. Legge 21	1.377.000	1.530.000
Risconti passivi Piano Casa	18.361.151	19.240.026
Risconti passivi per Contratti di Quartiere	6.508.070	6.940.224
Risconti passivi Social Housing	96.990	102.695
Risconti passivi fin. Piano nazionale	2.124.276	2.236.080
Risconti passivi per altri	16.530	16.220
	<u>47.858.768</u>	<u>49.687.129</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 omologo con il totale dei ricavi sopra riferiti.

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

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

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

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

GARANZIE REALI PRESTATE

Le garanzie reali prestate sono relative alle ipoteche iscritte sui nostri immobili, tali garanzie pari a circa euro 404 milioni, sono a fronte di debiti per mutui ipotecari residui per euro 58,3 milioni.

L'importo pari ad euro 404 milioni comprende anche una quota significativa di iscrizioni ipotecarie su mutui già interamente rimborsati negli esercizi precedenti.

GARANZIE PERSONALI RICEVUTE

Le fidejussioni prestate alla Cooperativa, complessivamente per euro 13.917 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 2.150.mila;
- fideiussione prestata nel nostro interesse per finanziamento concesso ai sensi della Legge 179/92 a favore della Regione Piemonte per euro 6.717.mila;
- fideiussioni prestate per tutte le altre prestazioni per euro 5.050.mila;

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo di euro 326 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 2022, di 1.903 alloggi per un totale di circa euro 43,82 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. 1 alloggio, in Torino (Via Reiss Romoli);
- n. 3 alloggi in Moncalieri (P.za Argiroupoli)
- n. 1 alloggio, in Settimo T.se (Via Giuseppe Di Vittorio)
- n. 2 alloggi, in Nichelino (Via Amendola);

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	11.230.986
	Canoni	1.680.745
	Tessere di esercizio	88.300
	Assegnazioni e trasferimenti	217.210
	Altri ricavi	119.036
Totale		13.336.277

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

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	PIEMONTE	13.210.206
	ALTRE REGIONI	126.071
Totale		13.336.277

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>2022</u>	<u>2021</u>
-RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
Somme dovute Art. 7 e 47 per can. di godimento	10.115.851	9.860.251
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straord.	501.471	496.944
Somme dovute per spese generali	550.291	481.996
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straordinaria aggiuntiva	51.535	64.364
Somme dovute c/manut. Straord. social housing	11.838	0
Canoni	364.106	336.321
Canoni social housing	1.257.231	854.445
Canoni da alloggi dati a terzi non soci	59.408	66.296
Tessere d'esercizio	88.300	88.450
Contributo per assegnazioni e trasferimenti	217.210	192.299
Altri ricavi	119.036	45.651
Totale	<u>13.336.277</u>	<u>12.487.017</u>

-VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	-10.544.619	<u>-5.544.455</u>
-INCREMENTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI	<u>30.660</u>	<u>31.044</u>
-ALTRI RICAVI E PROVENTI		
-CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		
Contributi regionali su Legge 28/76	450.967	424.139
Contributi regionali manutenzione straordinaria.	172.627	171.274
Contributi regionali VIII biennio	26.975	26.975
Contributi regionali Art. 9	190.377	190.377
Contributi regionali Legge 21	153.000	153.000
Contributi regionali POR	311.271	311.271
Contributi regionali Piano casa	1.234.682	1.234.682
Contributi contratto di Quartiere	432.155	432.155
Contributi Piano Nazionale	111.804	111.804
Contributi Ufficio Pio Housing	0	350.000
Contributi covid sanificazione	0	858
Totale	<u>3.083.858</u>	<u>3.406.535</u>
-RECUPERO COSTI DI GESTIONE	<u>4.531.627</u>	<u>3.793.313</u>
- CONTRIBUTI IN C/ESERCIZI		
- ALTRI RICAVI	12.100.000	14.550.000
Vendite Social Housing	84.396	52.008
Rimb spese cond e reg contratti	249.917	97.302
Costi sospesi per manut straord	64.832	20.776
Plusvalenze su vendite	299.232	230.863
Risarcimento danni da soci	5.357	3.739
Canone tetto piazza Ghirlandaio	269.848	217.003
Proventi e ricavi diversi	726.075	495.904
Vendite Social Housing	461.310	414.671
Sopravvenienze attive	<u>14.260.967</u>	<u>16.082.266</u>
Totale		
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	<u>21.876.452</u>	<u>23.282.114</u>
-TOTALE A) Valore della Produzione	<u>24.698.770</u>	<u>30.255.720</u>

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

La variazione delle rimanenze è dovuta all'atto di avveramento del 26/07/2022 con cui è stato ceduto l'intervento di Nichelino Debouché Social Housing, di cui è stato dato conto nei commenti dell'attivo di bilancio riportati nella nota integrativa e dalla vendita degli alloggi social Housing di Orbassano UMI 1/A.

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

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

La voce A1) del conto economico comprende la vendita di beni e servizi ai soci per un ammontare di euro 12.777 mila su un totale di euro 13.336 mila corrispondente al 95,81%.

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 2022	ANNO 2021
-PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	69.115	68.836
-PER SERVIZI		
- Costi di gestione	4.531.627	3.793.313
- Altri servizi	8.582.428	15.470.081
-PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	132.690	133.308
-PER IL PERSONALE	1.424.983	1.716.909
-AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	587.577	779.149

-ACCANTONAMENTI PER RISCHI	413.876	32.896
-ALTRI ACCANTONAMENTI	1.021.199	1.017.444
-ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.089.050	1.194.290
TOTALE (B) Costi della Produzione	<u>17.852.545</u>	<u>24.206.226</u>

I costi di gestione pari ad euro 4.532 mila trovano la loro contropartita per un identico importo nei ricavi di gestione sopra illustrati.

I costi per altri servizi pari ad euro 8.605 mila, hanno subito un decremento dovuto alla conclusione dei lavori effettuati per il Social Housing.

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

- Consiglio di Amministrazione euro 52.000 gettoni di presenza;
- Consiglio di Amministrazione euro 80.000 indennità di carica;
- Collegio Sindacale euro 46.180 indennità di carica;
- Società di Revisione euro 19.150 compensi per la certificazione del bilancio come da L.59/92 e per la revisione legale dei conti ai sensi del D.L. 39/2010.

I costi per il personale, suddivisi nel Conto economico per natura della spesa, ammontano a complessive euro 1.425 mila. I dipendenti risultano suddivisi, al termine dell'esercizio, nelle seguenti categorie:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
dirigenti	3	1
quadri	1	2
impiegati full time	15	16
impiegati part-time	1	1
custode	<u>1</u>	<u>1</u>
Totale dipendenti in servizio	21	21

Il numero medio dei dipendenti categoria quadri e dirigenti è pari a 3 unità mentre il numero medio, tenuto conto delle ore lavorate in part-time, dei dipendenti categoria impiegati è pari a 18 unità.

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

Oneri diversi di gestione	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rappresentanza	92.498	9.859
Contributo di solidarietà	70.392	67.288
Erogazioni liberali, contributi	26.828	56.328
IMU	295.035	336.634
Ricavi sospesi c/manutenzione straordinaria	465.452	465.619
Sanzioni e penali	12.189	28.189
Tasse, imposte, certificati e diritti	28.259	17.937
Sopravvenienze passive	95.779	195.910
Minusvalenza	1.709	0
Altri costi	909	16.526
TOTALE	<u>1.089.050</u>	<u>1.194.290</u>

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	<u>Interessi e altri oneri finanziari</u>
<u>Debiti verso banche</u>	<u>1.673.168</u>
<u>Altri</u>	<u>2.079.978</u>
<u>Totale</u>	<u>3.753.146</u>

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

PROSPETTO DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Natura dei proventi finanziari	<u>anno 2022</u>	<u>anno 2021</u>
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		
interessi attivi su finanziamenti	<u>15.499</u>	<u>20.250</u>
TOTALE	<u>15.499</u>	<u>20.250</u>
PROVENTI FINANZIARI DIVERSI		
interessi attivi su c/c bancari	547	26
interessi attivi su fondo di mutualità dilazion.	46	276
proventi finanz. Bonus DL34/2020	112.110	36.856
ricavi su prodotti derivati	<u>3.435</u>	<u>0</u>
TOTALE	<u>116.138</u>	<u>37.158</u>

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

PROSPETTO DEGLI INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI

Natura degli interessi ed oneri	<u>anno 2022</u>	<u>anno 2021</u>
VERSO BANCHE:		
interessi passivi ammortamento mutuo	1.269.818	1.073.138
Oneri finanziari	62.000	199.016
Oneri finanziari cessione cred. d'imposta	337.100	104.254
interessi passivi di c/c	<u>4.250</u>	<u>41.344</u>
TOTALE	<u>1.673.168</u>	<u>1.417.752</u>
VERSO SOCI:		
interessi passivi f.do mut.tà	461.086	468.780
interessi passivi prest. spec.	464	508
altri interessi passivi	<u>15.004</u>	<u>699</u>
TOTALE	<u>476.554</u>	<u>469.987</u>
VERSO ALTRI:		
perdite su partecipazioni	196.363	0
sconti ed abb. passivi	1.320	724
interessi passivi su oneri urbanizzazione	4.020	3.911
rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio	1.371.226	444.239
interessi passivi su sanzioni	3.106	12.201
interessi passivi pag. area	13.000	18.500
interessi passivi su cauzioni	61	1
oneri finanziari per prodotti derivati	<u>14.328</u>	<u>11.645</u>
TOTALE	<u>1.603.424</u>	<u>491.221</u>

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari all'attivo dello stato patrimoniale per euro 26 mila. Tali oneri finanziari, sostenuti specificatamente per la costruzione degli immobili, sono stati completamente imputati alla voce "B II 5 Immobili in corso ed acconti" e suddivisi nelle singole stazioni appaltanti a cui si riferiscono.

Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo delle imposte correnti pari ad euro 238.426 è relativo all'IRES per euro 203.601 e all'IRAP per euro 34.825. 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 2.994.195 al netto di un ammontare complessivo di imposte per euro 238.426.

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.

Il flusso finanziario generato dall'attività operativa, gestione reddituale, è pari ad euro 6.033.338.

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

L'attività di investimento ha generato flussi di cassa negativi per euro 942.612.

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 2.940.378, prevalentemente attribuibili al rimborso di debiti finanziari.

Globalmente l'attività della cooperativa ha generato liquidità (depositi bancari e postali attivi) per euro 2.150.348.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Nei primi mesi del 2023 la Cooperativa ha deliberato di intraprendere il percorso organizzativo per giungere all'adozione di un Modello di Organizzazione e Gestione, ai sensi del Decreto legislativo 231 del 2001 recante la disciplina della "responsabilità amministrativa delle società e degli enti", che prevederà un lavoro di mappatura di tutte le procedure interne.

Nel mese di aprile abbiamo acquisito la proprietà in blocco di 18 alloggi in Alba (Cuneo), finanziati dalla Regione Piemonte, da un operatore privato non più in grado di gestirli.

La Cooperativa ha deciso di ridurre la percentuale di rivalutazione del canone dovuta dai soci al fine di non incidere ulteriormente sulla capacità di spesa degli stessi, ed ha ottenuto dalla Regione, per gli alloggi finanziati dalla Legge 28 del 1976, l'azzeramento della rivalutazione biennale.

Il proseguire della guerra nel 2023 che ha coinvolto l'Est europeo continua a generare preoccupazione ed incertezza, pertanto, la Cooperativa proseguirà nell'impegno di gestire gli aumenti, determinati dalla situazione internazionale, relativi alle fatture del riscaldamento e dell'energia elettrica, aumenti che hanno colpito tutte le famiglie italiane, adottando tutte quelle forme di aiuto mirate verso i soci che ne avranno più bisogno sperando che la situazione internazionale migliori, la guerra termini rapidamente e l'aumento esponenziale dei prezzi sia solo temporaneo.

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 2022, la Cooperativa ha usufruito dell' e esonero dal versamento dei contributi previdenziali per nuove assunzioni a tempo indeterminato (art. 1 commi 10 - 15 L. 178/2020) così come risulta dal Registro Nazionale Aiuti per euro 5.757,29 ed ha percepito contributi da Enti Pubblici per un importo totale di euro 811.711,54 come meglio specificato:

Denominazione del soggetto erogante	Somma destinata	Data incasso	Oggetto del contributo
REGIONE PIEMONTE	263.926,95	16/05/2022	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	220.277,47	29/06/2022	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	230.688,95	27/12/2022	CONTRIBUTO REGIONALE
COMUNE DI SETTIMO	1.295,06	01/03/2022	CANONE
COMUNE DI SETTIMO	2.553,60	02/05/2022	CANONE
COMUNE DI SETTIMO	1.661,48	21/11/2022	CANONE
COMUNE DI CHIVASSO	1.874,45	19/05/2022	CANONE
COMUNE DI BORGARO	3.149,14	17/02/2022	CANONE
COMUNE DI BORGARO	1.180,09	20/09/2022	CANONE
G.S.E.	8.942,20	31/01/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	150,36	28/02/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	29.265,88	31/03/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.617,57	02/05/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.872,35	31/05/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	17.795,04	22/06/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.694,06	30/06/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	18.424,07	01/08/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.675,93	29/09/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	307,91	31/10/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.959,97	30/11/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.459,01	02/12/2022	CONTRIBUTO ENERGETICO
	811.771,54		

Dichiarazione di conformità del bilancio

In originale firmato digitalmente dal Presidente Massimo Rizzo.

Il sottoscritto Massimo Rizzo dichiara, 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, 23 Maggio 2023

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

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci

(Art. 2429, 2° comma C.C.)

All'Assemblea dei Soci della Società Cooperativa Edilizia Di Vittorio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il Collegio Sindacale ha svolto la propria attività di vigilanza in conformità alla legge, ispirandosi ai principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio Sindacale è stato nominato dall'assemblea del 15/7/2021 mentre, a seguito del decesso del Presidente, l'attuale composizione è conseguente alle norme statutarie che hanno determinato che il Presidente del Collegio Sindacale, per anzianità, sia il dott. Roberto Coda mentre, sempre per anzianità, è subentrata quale sindaca effettiva la dottoressa Cristina Ricchiardi.

I dottori Roberto Coda e Cristina Ricchiardi rimarranno nella propria carica fino alla prossima Assemblea, mentre il Collegio sindacale terminerà il proprio bilancio con l'approvazione del bilancio alla data del 31/12/2023 .

L'incarico di revisione legale, a norma del D.lgs. 39/2010 e dell'art.165 del D.lgs. 58/1998, è svolto dalla società Ria Grant Thornton Spa cui l'Assemblea del 17 giugno 2022 ha conferito l'incarico per il triennio 2022/2024 e che, pertanto, scadrà con l'approvazione del bilancio che approverà il bilancio al 31.12.2024

Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile tenendo altresì conto delle indicazioni fornite, in merito, dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) che hanno integrato ed interpretato, in chiave tecnica, le norme di legge in materia di bilancio.

Esso è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale nei termini di legge.

* * *

Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 2429, comma 2, codice civile, Vi riferiamo quanto segue in merito alle attività svolte e alle conclusioni a cui siamo pervenuti.

In particolare, Vi informiamo che:

Attività di vigilanza

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Per quanto di nostra conoscenza, risulta che la Società abbia operato in conformità a tali norme e abbia rispettato gli obblighi informativi.

- Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo ottenuto dagli organi delegati, sia in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, che in occasione delle verifiche periodiche, 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 possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Con riferimento alle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio 2022, si rinvia a quanto illustrato dagli amministratori nella Relazione sulla gestione, in particolare si vuole dare atto della conclusione nel corso del 2022, senza sanzioni, dell'Ispezione del Mise iniziata nel corso del 2021, anche in tal senso si richiama quanto evidenziato dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione
- Nell'esercizio della propria attività la Società è esposta a rischi ed incertezze che possono essere di carattere generale, finanziario o più strettamente correlati alla natura e specificità dell'attività svolta (c.d. rischi operativi) rispetto ai quali si rinvia a quanto illustrato dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione.
- Abbiamo acquisito informazioni dai documenti predisposti in virtù delle procedure in tema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni ritenendo che l'assetto sia, nel suo complesso, adeguato.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza 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, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo vigilato sull'osservanza delle regole che disciplinano le operazioni con parti correlate e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- A fronte dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e degli incontri con il loro referente non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

- Nel corso dell'esercizio 2022 non sono pervenute al Collegio denunce ex art. 2408 C.C.
- Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente Relazione.
- In considerazione della natura cooperativistica della Società si dà atto che gli amministratori nella loro relazione hanno dato conto dell'attività mutualistica svolta dalla Società nel corso dell'esercizio ai sensi dell'art. 2 della Legge 59/1992 ed ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile ed hanno documentato la condizione di prevalenza di cui al combinato disposto degli artt. 2545, 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile.

Bilancio di esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che ci è stato messo a disposizione nei termini di cui all'art. 2429 del C.C., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del Bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura.

Abbiamo verificato la rispondenza del Bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

In particolare, le note esplicative al bilancio, oltre alle indicazioni specifiche previste dalle norme in materia di redazione del bilancio di esercizio, forniscono le informazioni ritenute opportune per rappresentare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla Gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

La società di revisione Ria Grant Thornton Spa soggetto incaricato della revisione legale dei conti, ha rilasciato in data 29 maggio 2023 la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27/01/2010, n. 39 sul bilancio d'esercizio; la stessa non contiene rilievi, eccezioni o richiami di informativa.

Conclusioni

Considerate anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale ritiene che il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli Amministratori, sia suscettibile della Vostra approvazione, unitamente alla proposta in esso contenuta riguardante la destinazione del risultato di esercizio.

Torino, 29 maggio 2023

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente
