

ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20162 MILANO (MI) VIA HERMADA, 14
Codice Fiscale	07251430968
Numero Rea	MI 1947639
P.I.	07251430968
Capitale Sociale Euro	372780.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A210325

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	185.374	200.458
Totale immobilizzazioni immateriali	185.374	200.458
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	322.975.579	323.365.565
2) impianti e macchinario	782.235	1.091.323
4) altri beni	134.559	95.072
5) immobilizzazioni in corso e acconti	11.174.578	-
Totale immobilizzazioni materiali	335.066.951	324.551.960
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	200.000	200.000
d-bis) altre imprese	61.876	56.876
Totale partecipazioni	261.876	256.876
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	150.000	150.000
Totale crediti verso imprese collegate	150.000	150.000
Totale crediti	150.000	150.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	411.876	406.876
Totale immobilizzazioni (B)	335.664.201	325.159.294
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	428.000	428.000
4) prodotti finiti e merci	1.575.880	1.778.766
Totale rimanenze	2.003.880	2.206.766
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.119.154	1.202.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.621.839	5.043.135
Totale crediti verso clienti	5.740.993	6.245.630
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.320.758	1.348.629
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.220.000
Totale crediti verso imprese collegate	1.320.758	2.568.629
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.422.857	771.974
esigibili oltre l'esercizio successivo	495.146	-
Totale crediti tributari	1.918.003	771.974
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.628.398	116.700
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.910	79.324
Totale crediti verso altri	1.707.308	196.024
Totale crediti	10.687.062	9.782.257

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	11.673.889	11.876.482
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.673.889	11.876.482
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	8.633.669	5.147.054
3) danaro e valori in cassa	40.114	46.473
Totale disponibilità liquide	8.673.783	5.193.527
Totale attivo circolante (C)	33.038.614	29.059.032
D) Ratei e risconti	233.903	94.820
Totale attivo	368.936.718	354.313.146
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	372.780	440.406
III - Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV - Riserva legale	12.581.413	11.723.118
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.729.137	3.729.137
Varie altre riserve	-	(1)
Totale altre riserve	3.729.137	3.729.136
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(2.386.085)	(3.690.580)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	363.282	884.840
Totale patrimonio netto	231.773.733	230.200.126
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	2.386.085	3.690.580
4) altri	876.082	942.523
Totale fondi per rischi ed oneri	3.262.167	4.633.103
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	840.198	779.326
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.288.679	44.392.321
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.143.372	12.266.120
Totale debiti verso soci per finanziamenti	56.432.051	56.658.441
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.557.364	2.751.040
esigibili oltre l'esercizio successivo	47.454.511	45.590.128
Totale debiti verso banche	61.011.875	48.341.168
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	963.162	972.626
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.357.982	7.273.325
Totale acconti	8.321.144	8.245.951
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.967.762	2.772.974
Totale debiti verso fornitori	3.967.762	2.772.974
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	812.861	654.210
Totale debiti tributari	812.861	654.210
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	89.264	73.383
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	89.264	73.383
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	460.648	500.146

Totale altri debiti	460.648	500.146
Totale debiti	131.095.605	117.246.273
E) Ratei e risconti	1.965.015	1.454.318
Totale passivo	368.936.718	354.313.146

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.906.805	15.617.337
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(202.886)	(882.779)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	422.984	319.440
altri	380.368	548.239
Totale altri ricavi e proventi	803.352	867.679
Totale valore della produzione	15.507.271	15.602.237
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	18.637	22.029
7) per servizi	8.995.868	8.484.909
8) per godimento di beni di terzi	54.544	258.855
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.477.039	1.344.063
b) oneri sociali	396.797	339.390
c) trattamento di fine rapporto	125.710	101.733
e) altri costi	74.687	60.420
Totale costi per il personale	2.074.233	1.845.606
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	72.550	74.495
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	733.518	916.711
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	100.000	50.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	906.068	1.041.206
12) accantonamenti per rischi	-	178.165
14) oneri diversi di gestione	901.153	825.848
Totale costi della produzione	12.950.503	12.656.618
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.556.768	2.945.619
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	172.399	149.880
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	116.432	70.677
Totale proventi diversi dai precedenti	116.432	70.677
Totale altri proventi finanziari	288.831	220.557
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.877.166	1.854.561
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.877.166	1.854.561
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.588.335)	(1.634.004)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	4.500
Totale svalutazioni	-	4.500
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(4.500)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	968.433	1.307.115
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	605.151	422.275

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	605.151	422.275
21) Utile (perdita) dell'esercizio	363.282	884.840

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	363.282	884.840
Imposte sul reddito	605.151	422.275
Interessi passivi/(attivi)	1.588.335	1.634.004
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.556.768	2.941.119
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	109.151	758.508
Ammortamenti delle immobilizzazioni	806.068	991.206
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	4.500
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	915.219	1.754.214
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.471.987	4.695.333
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	202.886	(2.206.766)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	504.637	(6.245.630)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.194.788	2.772.974
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(139.083)	(94.820)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	510.697	1.454.318
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.078.546)	6.004.590
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.195.379	1.684.666
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.667.366	6.379.999
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.588.335)	(1.634.004)
(Imposte sul reddito pagate)	(725.820)	(489.802)
(Utilizzo dei fondi)	(1.419.215)	4.653.921
Altri incassi/(pagamenti)	-	1
Totale altre rettifiche	(3.733.370)	2.530.116
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	933.996	8.910.115
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(11.248.509)	(328.065.062)
Disinvestimenti	-	2.596.390
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(57.466)	(274.953)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(5.000)	(411.376)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(155.643)	(108.161)
Disinvestimenti	358.236	(11.768.321)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(11.108.382)	(338.031.483)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	10.806.324	2.751.040
Accensione finanziamenti	1.864.383	102.248.569
(Rimborso finanziamenti)	(226.390)	-

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.210.325	229.315.286
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	13.654.642	334.314.895
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.480.256	5.193.527
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.147.054	-
Danaro e valori in cassa	46.473	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.193.527	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.633.669	5.147.054
Danaro e valori in cassa	40.114	46.473
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.673.783	5.193.527

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 363.282.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalla volontà di convocare, dopo due anni di pandemia, un'assemblea dei Soci in presenza; a marzo del 2022 i dati non sembravano ancora incoraggianti pertanto, per poter verificare se le auspiccate condizioni sanitarie possano sussistere, si è reso necessario attendere e di conseguenza spostare il termine di approvazione entro i 180 giorni.

Attività svolte

Il 2021 è stato un anno molto intenso per la Cooperativa in quanto è entrata nel vivo l'attività di riqualificazione energetica degli stabili di proprietà sfruttando l'opportunità offerta dal DL 34/2020 (Superbonus 110%). Oltre a questa attività di cui si parlerà ampiamente nelle pagine seguenti, la Cooperativa ha proseguito nel suo impegno di massimizzazione dei ricavi attraverso la completa assegnazione di tutti gli alloggi disponibili; nello specifico nel 2021 sono stati assegnati 104 appartamenti. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva:

	A fine 2021	A fine 2020	A fine 2019	A fine 2018	A fine 2017	A fine 2016
Alloggi assegnati	104	82	135	130	125	171
Alloggi disponibili	31 + 38*	20 + 27*	24	21	21	27

Si segnala che già nel 2020 la Cooperativa aveva aderito ad un bando della Regione Lombardia volto a finanziare la ristrutturazione di appartamenti sfitti, tali appartamenti inizialmente erano 27 poi diventati 38 alla fine del 2021. Allo stato attuale i costi per la ristrutturazione di questi alloggi sono stati interamente sostenuti da Abitare e, si è in attesa della comunicazione ufficiale di attribuzione del contributo pari a circa 990.000 euro.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- Assunzione, a partire dal 1° gennaio, del Responsabile dell'Area Tecnica
- Costituzione, l'11 gennaio, della Fondazione Abitiamo di cui la Cooperativa è l'unico socio fondatore, con lo scopo di:
 - o Promuovere lo sviluppo economico, sociale e culturale dei territori a forte urbanizzazione incluse le periferie delle aree metropolitane;
 - o Favorire l'integrazione sociale, l'elevazione culturale, la tutela della salute e il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti;
 - o Sostenere il concetto di spazio urbano come luogo aperto all'incontro favorendo il dialogo e l'integrazione con il territorio;
 - o Favorire l'aggregazione e l'integrazione tra persone che operano nelle comunità specialmente nei quartieri di Niguarda, Affori e Dergano;
 - o Promuovere e realizzare innovazione, rigenerazione sociale e valorizzazione degli spazi pubblici e privati;
- Assunzione, a settembre, di due nuove risorse per rinforzare la struttura: una nell'ufficio tecnico e una nella nuova area Comunicazione;
- Nel corso del 2021 sono entrati nel vivo la maggior parte dei cantieri relativi al cosiddetto "Superbonus 110%".

Nell'esercizio 2021, l'economia nazionale e internazionale è stata ancora pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, anche se, a partire da metà anno, si sono scorti dei segnali di ripresa confortanti. Si spera di poter superare al più presto le problematiche di vario genere che hanno contraddistinto l'anno precedente.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Nel Bilancio 2021 la Cooperativa ha applicato le modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali raccomandate dall'OIC, pertanto, oltre a contabilizzare i costi relativi ai cantieri avviati nell'anno che verranno ceduti agli istituti di credito, a incremento delle immobilizzazioni in corso, ha modificato la modalità di rilevazione dei crediti maturati negli anni precedenti che, a partire dal 2021, sono stati iscritti tra i crediti e riscontati negli anni di competenza della detrazione.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. In particolare, per dare attuazione al principio di rilevanza si è deciso di utilizzare la valutazione al costo ammortizzato solo per i crediti e i debiti di importo rilevante, sorti a partire dal 2016 di durata superiore a 12 mesi.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per la medesima ragione la Cooperativa non ha effettuato lo scorporo del valore dei terreni dai suddetti fabbricati in quanto la separazione dei due importi non modifica la sostanza del bilancio.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	In base alla durata della convenzione
Uffici e sedi della Cooperativa	3%
Impianti accessori ai fabbricati	6,67%
Mobili e arredi	12%
Macchine d'ufficio ed elaboratori elettronici	20%
Autoveicoli da trasporto	25%
Attrezzature minori	15%
Impianti generici	10%
Impianti specifici	15%
Impianto fotovoltaico	9%
Impianto di comunicazione interna	25%
Centrali termiche	5,5%

Gli immobili in diritto di superficie sono i seguenti:

- immobile di Via Empoli, 9 – convenzione del 02/04/1986, durata 90 anni;
- immobile di Via Grassini, 5 – convenzione del 1989, durata 90 anni;
- box di Via Hermada, 23 – convenzione del 14/10/1986, durata 90 anni.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Si segnala che gli immobili sociali, già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e legge 19 marzo 1983, n. 72 (Visentini bis), figurano in bilancio, già dall'esercizio chiuso al 31/12/2008, per il valore attribuito con riferimento al Decreto-legge 29 novembre, 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori rilevati dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Si ricorda infine che, a fini prudenziali, tra i valori minimi e massimi attribuiti alle diverse categorie di immobili sono stati considerati solo quelli minimi con una riduzione del 30%. Per un dettaglio dei criteri e dei calcoli delle rivalutazioni si rimanda alla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2008.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022).

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta; pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Debiti

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I prodotti finiti sono iscritti in base ai corrispettivi pattuiti o al costo se non ancora assegnati.

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al criterio della commessa completata o del contratto completato: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

Il valore così ottenuto, fino al 2015, veniva poi rettificato dall'apposito "fondo svalutazione", per tenere conto del minore valore di realizzazione.

Nel corso del 2016 si è deciso di azzerare i fondi svalutazione portandoli a diretta riduzione del valore della rimanenza, pertanto l'importo dei fondi al 31/12/2015, al 1/1/2016 è stato azzerato iscrivendo, come contropartita minori rimanenze iniziali.

Titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni sono state svalutate per allinearle al valore di realizzo.

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante, non costituenti un investimento duraturo, sono valutate al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato applicando il costo specifico.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

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

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

La differenza risultante tra disciplina civilistica di redazione del bilancio di esercizio e quella fiscale è alla base delle imposte differite e anticipate; il reddito imponibile fiscale deriva da opportune variazioni in diminuzione e in aumento rispetto all'utile civilistico.

La determinazione e contabilizzazione delle imposte differite e/o anticipate nasce dalla necessità di motivare la differenza che si viene a creare tra il risultato prima delle imposte, stabilito secondo i principi civilistici, e il reddito imponibile derivante dall'applicazione della normativa tributaria.

Non tutte le differenze tra detti valori possono comportare la necessità di registrare imposte differite (o anticipate): solo le differenze temporanee possono ostacolare il principio della corretta applicazione del principio di competenza, visto che esse rimandano ad un momento successivo o anticipano ad un periodo precedente l'esborso che si riferisce ad un diverso esercizio.

Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai imponibile, le differenze che si generano sono permanenti, nel senso che non verranno mai recuperate in esercizi futuri.

Con la legge finanziaria 2008 (L. 244/2007) è stata soppressa la possibilità di dedurre extra contabilmente ammortamenti e altre rettifiche di valore, accantonamenti e spese relative a studi e ricerche. Il ricorso alle imposte anticipate e differite, pertanto, si riduce notevolmente.

Per quanto riguarda la nostra Società una differenza permanente tra le due discipline è rappresentata dal comma 1 dell'art. 90 del D.P.R. n. 917/86, in base al quale gli immobili non strumentali ai fini fiscali sono rilevanti nel limite del valore ad essi attribuito dalle rendite catastali. Anche i costi relativi ai medesimi immobili, salvo gli interessi passivi di finanziamento di cui alla interpretazione autentica del comma 2° del citato articolo 90 TUIR contenuta nell'articolo 1, comma 35, della legge 24/12/2007, n. 244, non sono deducibili e determinano, quindi, differenze permanenti. La detrazione IRES di cui all'art. 17 del Dlgs 504/92 e successive modifiche, da ultima la deduzione contenuta nell'art. 2 della legge n. 388 del 23/12/2000, consente alle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa come la nostra di contenere, ed in molti casi annullare, le differenze risultanti tra la disciplina civilistica e quella fiscale.

Le considerazioni anzidette valgono anche per le ipotetiche imposte differite in sede di rivalutazione degli immobili, con valenza solo civilistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, commi da 16 a 23, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Infatti, stante l'inalienabilità statutaria degli immobili sociali della cooperativa, la rilevazione in bilancio di imposte differite passive pregiudicherebbe, per il medesimo bilancio e per quelli successivi, la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale richiesta dalle nuove norme civilistiche.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile: la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi; la mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Contenuto del Conto Economico (Art. 2425 C.C.)								
	A)	Valore della produzione						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			Totale a Bilancio	%	verso soci	%	verso terzi	%
Esercizio	2018		17.076.334	100%	16.277.804	95,32%	798.530	4,68%
Esercizio	2019		16.153.883	100%	15.259.102	94,46%	894.781	5,54%
Esercizio	2020		15.617.337	100%	14.764.607	94,54%	852.730	5,46%
Esercizio	2021		14.906.805	100%	14.109.944	94,65%	796.861	5,35%

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Allo scopo di monitorare l'andamento dell'attività aziendale e di individuare tempestivamente i segnali della crisi la Cooperativa ha iniziato a calcolare gli indici di allerta già a partire dal Bilancio 2019.

Si riporta di Seguito il riassunto degli indici calcolati:

RIEPILOGO	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Valore target
PN NEGATIVO	232.413.907	233.010.077	233.890.707	234.159.818	> 0
Indice di sostenibilità degli OOFF	9,99	11,65	11,88	12,59	< 2,7
Indice di adeguatezza patrimoniale	191,48	189,20	193,93	174,19	> 2,3
Indice di ritorno liquido dell'attivo	1,96	1,20	(0,12)	0,25	> 0,5
Indice di liquidità	71,37	77,75	71,12	61,60	> 69,80
Indice di indebitamento tributario	0,16	0,23	0,21	0,24	< 14,6

Come si evince anche dalla tabella, il 2021 è un anno particolare, durante il quale sono stati sottoscritti numerosi nuovi finanziamenti bancari per portare avanti le opere di efficientamento energetico degli stabili.

L'indice di ritorno dell'attivo, dopo il segno negativo del 2020, sta tornando a livelli normali.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Al 31/12/2021 non esistono crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
185.374	200.458	(15.084)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	58.220	672.609	730.829
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.220	472.151	530.371
Valore di bilancio	-	200.458	200.458
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	57.466	57.466
Ammortamento dell'esercizio	-	72.550	72.550
Totale variazioni	-	(15.084)	(15.084)
Valore di fine esercizio			
Costo	58.220	657.525	715.745
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.220	472.151	530.371
Valore di bilancio	-	185.374	185.374

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto-legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/8/2020.

Pertanto, nell'esercizio corrente, come nel precedente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
335.066.951	324.551.960	10.514.991

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	334.334.986	13.463.741	1.529.312	-	349.328.039
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.819.421	12.372.418	1.434.240	-	23.626.079
Svalutazioni	1.150.000	-	-	-	1.150.000
Valore di bilancio	323.365.565	1.091.323	95.072	-	324.551.960
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	1	73.930	11.174.578	11.248.509
Ammortamento dell'esercizio	389.986	309.089	34.443	-	733.518
Totale variazioni	(389.986)	(309.088)	39.487	11.174.578	10.514.991
Valore di fine esercizio					
Costo	334.334.987	13.463.742	1.603.242	11.174.578	360.576.549
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.209.408	12.681.507	1.468.683	-	24.359.598
Svalutazioni	1.150.000	-	-	-	1.150.000
Valore di bilancio	322.975.579	782.235	134.559	11.174.578	335.066.951

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto, nell'esercizio chiuso al 31/12/2015, a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2015 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Anche per il 2021 la Cooperativa ha proceduto a rivedere il valore contabile dei fabbricati iscritti in bilancio per accertare che gli stessi siano iscritti ad un valore non superiore a quello recuperabile, determinato utilizzando il valore d'uso emergente dall'impairment test. Al fine di effettuare questa verifica sono stati considerati i valori medi delle quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2021. Dall'analisi effettuata è emerso che gli immobili hanno un valore netto contabile inferiore al valore di mercato. Per le ragioni appena esposte la Cooperativa non ha rilevato perdite durevoli di valore sui propri immobili per l'esercizio chiuso al 31/12/2021.

Tra le immobilizzazioni materiali della Cooperativa è iscritta l'area di Via Cesari: si tratta di un terreno di circa 16.000 mq che in riferimento alle vigenti norme di attuazione del Comune di Milano, ricade nelle "Aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali", alla luce di tale destinazione, l'edificabilità complessiva dell'area non può essere superiore a 400 mq. Vista tale situazione già nel 2016 la Cooperativa aveva svalutato fortemente il valore del terreno portandolo ad Euro 672.000; nel 2019 è stato richiesto l'intervento di un geologo per verificare le condizioni dell'area, tale intervento ha rilevato la presenza, in una parte molto estesa dell'area, di riporti costituiti da terreno misto a frammenti di laterizio; dall'analisi sono emerse cessioni di piombo e zinco oltre alla presenza di DDT, disinfestante

utilizzato in passato dai precedenti utilizzatori; tutto ciò comporterà il sostenimento di almeno 450.000 Euro di costi di bonifica. Tenuto conto di questo Abitare ha effettuato, nel 2019, un'ulteriore svalutazione portando il valore netto contabile dell'immobilizzazione ed Euro 222.000.

La maggiore variazione intervenuta nel 2021 tra gli immobilizza è dovuta all'iscrizione di lavori in corso per circa 11 milioni di euro. Tale importo deriva dalla capitalizzazione dei lavori per efficientamento energetico; sulla base delle linee guida emanate dall'OIC si è deciso di iscrivere i costi in questa voce per poi azzerarli nel momento in cui verranno ceduti i crediti fiscali agli istituti bancari.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto-legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/8/2020.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Nel 2021 non si sono rese necessarie svalutazioni sulla voce in oggetto.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2021 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	221.901.808		221.901.808
Totale	221.901.808		221.901.808

Gli Amministratori ed i Sindaci della Cooperativa, nelle loro rispettive relazioni, hanno attestato che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani, così come in precedenza evidenziato.

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 si riporta il valore delle rivalutazioni, il costo storico degli immobili e gli ammortamenti:

Descrizione	Importo
Costo storico	112.433.178
Rivalutazioni monetarie	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	(9.819.421)
Svalutazioni esercizi precedenti	(1.150.000)
Saldo al 31/12/2020	323.365.565
Ammortamenti 2021	(389.986)
Acquisizioni dell'esercizio	-
Svalutazioni/Cessioni dell'esercizio	-
Saldo al 31/12/2021	322.975.579

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
411.876	406.876	5.000

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	200.000	72.406	272.406
Svalutazioni	-	15.530	15.530
Valore di bilancio	200.000	56.876	256.876
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	5.000	5.000
Totale variazioni	-	5.000	5.000
Valore di fine esercizio			
Costo	200.000	77.131	277.131
Svalutazioni	-	15.255	15.255
Valore di bilancio	200.000	61.876	261.876

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Nel corso del 2021 è stata sottoscritta una quota di partecipazione di Euro 5.000 in Confidi Systema, tale nuova sottoscrizione si è resa necessaria al fine di ottenere la garanzia dallo stesso Consorzio per una linea di credito aperta per finanziare gli interventi di efficientamento energetico.

Sempre nell'esercizio in esame è stata stralciata la partecipazione in Corcab Lombardia per effetto della liquidazione di questa società; la partecipazione risultava già completamente svalutata.

Per quanto riguarda la partecipazione nella collegata La Nostra Piazza, il bilancio 2021 della stessa si è chiuso con un utile di Euro 216.288 utilizzato per la copertura delle perdite portate a nuovo. Durante il 2021 è stato ottenuto dalla collegata il "permesso di costruire" ed è stato avviato il cantiere per la realizzazione delle 58 unità abitative. A seguito del rilascio del permesso di costruire sono partite anche le stipule dei preliminari di acquisto con i promissari acquirenti. Al 31/12/2021 sono stati sottoscritti 30 preliminari per un valore di vendita di circa 10,4 milioni di Euro.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamenti di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	150.000	150.000	150.000
Totale crediti immobilizzati	150.000	150.000	150.000

Nel corso del 2020, per favorire l'avvio dell'attività della collegata, in attesa dell'erogazione del mutuo fondiario, Abitare ha erogato Euro 150.000 a titolo di finanziamento infruttifero. Si tratta di crediti immobilizzati in quanto verranno rimborsati in fase di liquidazione della società.

Nel corso del 2021 tale voce non ha subito modifiche.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispondente credito
La Nostra Piazza Srl	Milano	10521610963	300.000	200.000	200.000
Totale					200.000

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Totale crediti immobilizzati
Italia	150.000	150.000
Totale	150.000	150.000

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	61.876
Crediti verso imprese collegate	150.000

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop Corridoni	10
Cooperfidi	18.334
Coop Antonietta	315
Coop Dar	517
C.C.F.S.	6.386
Esseaffe	31.309
Unipol	5
Confidi Systema	5.000
Totale	61.876

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	150.000
Totale	150.000

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.003.880	2.206.766	(202.886)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Si riporta di seguito il dettaglio degli interventi iscritti tra le rimanenze:

Luino

Si tratta di una villa del 1700 acquistata nel 2008 dal Consorzio Ca' Granda che ha effettuato una ristrutturazione completa creando 12 alloggi destinati alla vendita.

Per molti anni l'immobile non ha attirato l'attenzione di alcun compratore, per questo nel 2016 Abitare ha effettuato una svalutazione di Euro 1.505.893, adeguando il valore alle previsioni di vendita.

Nel corso del 2018, 2 dei 12 appartamenti sono stati venduti ad un prezzo pari alla quota di mutuo corrispondente e altre due unità sono state arredate e affidate ad un'agenzia immobiliare per concederle in locazione temporanea come casa vacanza. Sempre nel 2018 si è proceduto ad effettuare una nuova svalutazione per adeguare il valore di bilancio a quello di mercato, stimato in Euro 2.251.000.

Nel corso del 2019 uno dei due appartamenti adibito a casa vacanze è stato venduto al valore di iscrizione in bilancio.

Nel 2020 si è perfezionata la vendita di un ulteriore appartamento ed è stato sottoscritto un contratto di rent to buy per un altro alloggio. Sebbene l'interesse per il complesso immobiliare sia alto, Abitare ha deciso di effettuare un'ulteriore svalutazione per adeguare ancora una volta il valore degli appartamenti residui al prezzo di mercato stimato da un'agenzia immobiliare operante nella zona di Luino.

Nel corso del 2021 è stato venduto un ulteriore appartamento. Il prezzo di vendita pattuito risulta in linea con quello di iscrizione a bilancio pertanto, nell'esercizio appena concluso, non si è ritenuto di dover procedere ad ulteriori adeguamenti di valore.

Robecco sul Naviglio

Si tratta di un terreno edificabile acquistato nel 2009 dal Consorzio Ca' Granda.

Nel corso del 2013, gli Amministratori del Consorzio, consci dell'impossibilità di perseguire l'intervento edificatorio originario, hanno proceduto a effettuare un accantonamento tra i fondi rischi e oneri di Euro 3.000.000. Nel frattempo il

progetto di sviluppo è stato fortemente ridimensionato per meglio adattarlo al profilo di domanda della zona. Nel corso del 2016 Abitare ha effettuato un'ulteriore svalutazione di Euro 500.000. Nel 2019, visto l'aumentare dei costi di urbanizzazione richiesti dal Comune di Robecco, la Cooperativa ha effettuato una nuova svalutazione sulla base di una perizia redatta da un esperto. Al 31/12/2020 gli amministratori di Abitare hanno rivisto le ipotesi alla base della perizia dell'anno precedente e ridotto ulteriormente il valore dell'area in quanto il Comune di Robecco ha deciso di rivedere al rialzo gli oneri di urbanizzazione. Allo stato attuale il valore della rimanenza risulta pari ad euro 428.000.

Negozi a Sesto Calende e Cairate

A febbraio 2019 si è perfezionata la cessione dalla partecipazione detenuta da Abitare in Corcab Sviluppo; quale contropartita di questa cessione la Cooperativa ha acquisito due negozi nei comuni di Sesto Calende e Cairate. All'atto dell'acquisto entrambe le unità commerciali risultavano locate, entrambe le locazioni sono terminate nel corso del 2019. Nel corso del 2020 il negozio di Cairate è stato venduto ad un prezzo di poco inferiore a quello rilevato in bilancio. Il negozio di Sesto Calende è in vendita ad un prezzo di partenza superiore a quello di iscrizione in bilancio, pertanto nell'esercizio appena concluso non si è ritenuto di dover procedere ad alcuna svalutazione

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	428.000	-	428.000
Prodotti finiti e merci	1.778.766	(202.886)	1.575.880
Totale rimanenze	2.206.766	(202.886)	2.003.880

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
10.687.062	9.782.257	904.805

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	6.245.630	(504.637)	5.740.993	1.119.154	4.621.839	2.993.895
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	2.568.629	(1.247.871)	1.320.758	1.320.758	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	771.974	1.146.029	1.918.003	1.422.857	495.146	158.898
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	196.024	1.511.284	1.707.308	1.628.398	78.910	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.782.257	904.805	10.687.062	5.491.167	5.195.895	3.152.793

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i crediti verso altri.

I crediti verso clienti sono così composti:

Descrizione	2021	2020
entro i 12 mesi		
Crediti verso soci per canoni di godimento dovuti	954.303	1.150.997
Crediti verso soci per manutenzioni pregresse	572.823	596.693
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere	165.485	229.030
Crediti verso soci per conguaglio	400.000	
F.do svalutazione crediti	(973.458)	(950.225)
Anticipi a fornitori su acquisti		176.000
oltre i 12 mesi		
Crediti verso soci per manutenzioni	4.621.839	5.043.135
Totale	5.740.993	6.245.630

Tra i crediti verso Soci a breve termine rientrano le somme in sofferenza e una quota di crediti non ancora scaduti a fine anno. Il fondo svalutazione accantonato copre ampiamente le somme di difficile recuperabilità.

Nella voce crediti verso soci per manutenzioni rientrano le somme che la Cooperativa riaddebita ai Soci negli anni sulla base di piani di ammortamento ben definiti. Ogni anno Abitare effettua delle manutenzioni straordinarie sui propri stabili, tali manutenzioni vengono pagate dai Soci lungo un arco temporale di media lunghezza, ciò consente da una

parte di non gravare sul bilancio familiare del Socio in modo pesante e dall'altro alla Cooperativa di rientrare della spesa sostenuta. Sulle somme riaddebitate vengono applicati gli interessi per la dilazione.

Il credito verso la collegata, La Nostra Piazza, iscritto nel 2020 in seguito alla cessione del terreno di via Passerini, si è ridotto per effetto dell'incasso delle rate della suddetta vendita. Le ultime due tranche di pagamento verranno incassate nel corso del 2022.

I crediti tributari sono così composti:

Descrizione	2021	2020
entro i 12 mesi		
Credito verso erario c/IVA da riportare a nuovo	692.304	282.172
Credito verso erario per ritenute subite	15.926	2.886
Credito verso erario per ritenute subite GSE	7.792	8.564
Credito verso erario per acconti IRAP	57.269	32.290
Erario c/Irap a nuovo in dichiarazione	-	3.203
Acconti IRES	311.837	438.329
Credito IRES a nuovo in dichiarazione	63.246	-
Crediti verso erario per detrazioni fiscali	274.483	-
Crediti verso erario	-	4.530
oltre i 12 mesi		
Crediti verso erario per detrazioni fiscali	495.146	
Totale	1.918.003	771.974

Nel corso del 2021 le variazioni di maggior interesse riguardano il credito IVA, il cui aumento è una diretta conseguenza dell'incremento del fatturato dei fornitori per effetto delle lavorazioni straordinarie e il credito verso erario per detrazioni fiscali: a seguito dell'emanazione, da parte dell'OIC, delle linee guida sulla contabilizzazione dei bonus fiscali, Abitare ha deciso di adottare il medesimo criterio anche per i crediti sorti negli anni precedenti, pertanto, a partire dal 2021, sono stati inseriti in questa voce di bilancio i crediti che verranno utilizzati in compensazione delle imposte negli anni di competenza.

I crediti verso altri sono così composti:

Descrizione	2021	2020
entro i 12 mesi		
Crediti per cassa previdenziale portieri	3.543	4.234
Crediti per cassa previdenziale quadri	-	3.531
Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	27.042	47.612
Crediti verso altri	26.129	-
Crediti v/fornitori per ecobonus	915.398	-
Anticipi a fornitori	622.923	-
Altri	33.362	61.322
oltre i 12 mesi		
Cauzioni attive	78.910	79.324
Totale	1.707.308	196.024

In questa voce dell'attivo patrimoniale sono stati iscritti crediti per Ecobonus per Euro 915.398 derivanti dalla cessione ad un istituto di credito della spesa sostenuta da Abitare per il rifacimento delle facciate in alcuni stabili di proprietà. Il credito è stato incassato nei primi mesi del 2022.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.740.993	5.740.993
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	1.320.758	1.320.758
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.918.003	1.918.003
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.707.308	1.707.308
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.687.062	10.687.062

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020		950.225	950.225
Utilizzo nell'esercizio		76.767	76.767
Accantonamento esercizio		100.000	100.000
Saldo al 31/12/2021		973.458	973.458

Nel corso dell'anno il fondo è stato utilizzato a fronte di posizioni creditorie ritenute inesigibili. La consistenza del fondo è ritenuta congrua rispetto al rischio di inesigibilità insito nei crediti commerciali verso clienti e soci; di seguito si riporta la percentuale di crediti coperti da apposito fondo:

	2021	2020
Crediti v/clienti e soci	1.109.653	1.294.898
% Fondo / crediti	88%	73%

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
11.673.889	11.876.482	(202.593)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	11.876.482	(202.593)	11.673.889
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.876.482	(202.593)	11.673.889

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto, ogni anno viene effettuato il confronto di questo valore con le quotazioni di mercato; per il 2021 non si sono rilevate perdite durevoli di valore tali da giustificare una svalutazione. Allo stato attuale non si ravvisano impatti della pandemia da Covid-19 sulla valutazione del portafoglio titoli.

I titoli presenti nel portafoglio di Abitare sono:

- polizze assicurative a rendimento garantito, pertanto il valore in bilancio si incrementa ogni anno dell'importo della rivalutazione effettuata dalla compagnia;
- titoli obbligazionari che pagano delle cedole fisse;
- fondi di investimento facilmente liquidabili.

Si riporta di seguito la composizione del portafoglio:

Descrizione	2021
Polizze	8.271.805
Fondi	1.251.808
Obbligazioni	2.150.277
Totale	11.673.889

Nel corso del 2021 la Cooperativa ha effettuato un ribilanciamento del portafoglio, sostituendo alcuni investimenti in Fondi, che avevano ormai completato il loro ciclo di vita, con altri maggiormente attrattivi. Tale modifica non comporta alcun cambiamento nel livello di rischio degli investimenti, si tratta sempre di titoli a basso rischio e facilmente liquidabili.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

La Cooperativa non possiede partecipazioni iscritte nel circolante.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
8.673.783	5.193.527	3.480.256

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.147.054	3.486.615	8.633.669
Denaro e altri valori in cassa	46.473	(6.359)	40.114
Totale disponibilità liquide	5.193.527	3.480.256	8.673.783

Le disponibilità liquide comprendono la liquidità esistente sui conti correnti bancari e il denaro presente nelle casse della sede principale e delle due sedi periferiche.

L'incremento della giacenza a fine anno è dovuto alla messa a disposizione delle somme per finanziare i cantieri del Superbonus 110%. Avendo avviato nel 2021 almeno 10 cantieri, il fabbisogno finanziario mensile di Abitare risulta pari a circa 2 milioni di Euro, pertanto le somme eccedenti a fine anno sono state prontamente utilizzate nel corso dei primi mesi del 2022.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
233.903	94.820	139.083

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

Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	52.164	7.499	59.663

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	42.656	131.584	174.240
Totale ratei e risconti attivi	94.820	139.083	233.903

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Rateo interessi attivi su titoli	7.278
Rateo proventi Polizze	52.386
Risconti per assicurazioni	20.307
Risconti per canoni	12.331
Altri risconti attivi	554
Risconti attivi pluriennali	19.200
Risconti attivi commissione BPM	121.847
	233.903

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
231.773.733	230.200.126	1.573.607

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	440.406	-	31.050	98.676		372.780
Riserve di rivalutazione	217.113.206	-	-	-		217.113.206
Riserva legale	11.723.118	858.295	-	-		12.581.413
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.729.137	-	-	-		3.729.137
Varie altre riserve	(1)	1	-	-		-
Totale altre riserve	3.729.136	1	-	-		3.729.137
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.690.580)	-	1.304.495	-		(2.386.085)
Utile (perdita) dell'esercizio	884.840	-	-	884.840	363.282	363.282
Totale patrimonio netto	230.200.126	858.296	1.335.545	983.516	363.282	231.773.733

L'evoluzione verificatasi nel Capitale Sociale e nelle riserve è dovuta:

- per quanto riguarda il Capitale Sociale, all'ingresso di 206 nuovi Soci che hanno sottoscritto quote per Euro 31.050 e all'uscita di 1.434 Soci per recesso o esclusione, ai quali sono stati rimborsati Euro 98.676; la cancellazione di un numero così elevato di Soci deriva dal proseguo dell'attività di revisione del possesso dei requisiti mutualistici, già intrapresa negli esercizi precedenti volta ad eliminare tutti quei Soci che non intrattengono relazioni con la Cooperativa.
- per la Riserva Legale e la Riserva indivisibile, alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente rispettivamente per Euro 265.452 e per Euro 592.843;

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, in ottemperanza alla L. 59/1992, sono stati versati Euro 26.545, pari al 3% dell'utile dell'esercizio 2020, a Coopfond, società di gestione del fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Capitale sociale	372.780	440.406
Riserva legale	12.581.413	11.723.118
Altre Riserve	218.456.258	217.151.762
Utili (perdite) di esercizi precedenti		
Utili (perdita) dell'esercizio	363.282	884.840
Totale patrimonio netto	231.773.733	230.200.126
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - esercizio 2020 (residuo)		
Patrimonio netto escluso perdite in regime di sospensione		

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	372.780	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	217.113.206	B
Riserva legale	12.581.413	B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	3.729.137	B
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Totale altre riserve	3.729.137	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(2.386.085)	E
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	231.410.451	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Possibilità di utilizzazioni
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D

Possibilità di utilizzazioni
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D

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

Le riserve a cui vengono destinati gli utili, come pure le riserve di rivalutazione monetaria e le altre riserve, senza esclusione alcuna, sono indivisibili e ne è vietata la distribuzione, sotto qualsiasi forma, durante la vita della Cooperativa e all'atto del suo scioglimento, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 dello Statuto Sociale.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) quater.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(3.690.580)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	1.304.495
Valore di fine esercizio	(2.386.085)

La riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è stata iscritta a seguito dell'applicazione dei nuovi principi contabili, in particolare l'OIC 32 specifica che in un'operazione di copertura dei flussi finanziari attesi la società deve rilevare nello stato patrimoniale passivo il Mark to Market dello strumento di copertura e in contropartita deve alimentare la riserva in esame.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	429.902	11.723.118	218.841.977	(1.328.641)	229.666.356
Altre variazioni					
- Incrementi	27.150		(1.690.215)	1.328.641	(334.424)
- Decrementi	16.646				16.646
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				884.840	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	440.406	11.723.118	217.151.762	884.840	230.200.126
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					

- altre destinazioni		858.295	1		858.296
Altre variazioni					
- Incrementi	31.050		1.304.495		1.335.545
- Decrementi	98.676			884.840	983.516
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				363.282	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	372.780	12.581.413	218.456.258	363.282	231.773.733

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex legge n. 126/2020	52.622.512
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	164.490.694
	217.113.206

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.262.167	4.633.103	(1.370.936)

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.690.580	942.523	4.633.103
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	1.304.495	66.441	1.370.936
Totale variazioni	(1.304.495)	(66.441)	(1.370.936)
Valore di fine esercizio	2.386.085	876.082	3.262.167

Il fondo per strumenti finanziari passivi è composto dal fair value degli OTC sottoscritti dalla Cooperativa a tutela del rischio di oscillazione dei tassi di interesse e dal fair value del contratto IRS sottoscritto con Banca Intesa dalla Cooperativa Edificatrice di Dergano. Al momento nel bilancio di Abitare sono iscritti debiti verso banche per finanziamenti a tasso variabile per circa 44 milioni di Euro, di questi, 25 milioni sono coperti da strumenti di copertura, in particolare la situazione attuale degli strumenti finanziari di copertura è la seguente:

	Capitale di riferimento	Scadenza	Mark to Market
IRS INTESA	600.000	29/03/2030	-88.936
IRO CAP BPM	5.000.000	31/12/2034	-252.339
IRO CAP BPM	3.000.000	31/12/2033	-223.717
IRO CAP BPM	10.000.000	31/12/2034	-1.032.708
IRO CAP BPM	7.000.000	31/12/2033	-788.385

La voce "Altri fondi", al 31/12/2021, è così composta:

- Fondo rischi per imposte: nel corso degli anni la Cooperativa ha subito diversi accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate a ripresa di alcune detrazioni fiscali per risparmio energetico. Per tutti questi accertamenti Abitare ha presentato ricorso e ha accantonato fondi a tutela del rischio. Nel corso del 2020 si è conclusa la transazione con l'AdE relativa al contenzioso sul calcolo degli interessi indeducibili su mutui e prestito sociale; riguardo agli interessi sui mutui Abitare ha ritenuto corrette le osservazioni dell'Agenzia e sta pagando ratealmente il differenziale sulle imposte per gli anni 2014 e 2015, mentre per gli anni 2016 e 2017 ha ripresentato i modelli Unici e pagato la differenza dovuta utilizzando il fondo appositamente accantonato. Per quanto riguarda gli interessi sul prestito sociale Abitare ha ricevuto per gli anni 2014 e 2015 gli avvisi di accertamento con i quali venivano ripresi a tassazione gli interessi passivi sul prestito sociale relativi al rapporto tra l'attivo circolante (escluse le rimanenze) ed il totale dei prestiti sociali. L'Agenzia ritiene che tale quota di prestiti sociali non sarebbe stata raccolta per conseguire lo scopo sociale ovvero per acquistare o costruire case ma per tenerli in cassa o acquistare titoli. La pretesa dell'Agenzia è stata prontamente contestata dimostrando la storia e l'effettivo funzionamento del prestito che, a differenza dei mutui, non può essere richiesto quando occorre. La Cooperativa ha anche fatto presente che la stessa Legacoop fa obbligo di mantenere liquido almeno il 30% del prestito sociale. L'Agenzia ha accolto in parte la richiesta di non ritenere totalmente indeducibili tali interessi ed ha escluso dal conteggio i crediti verso clienti e la liquidità. In tal modo considera tassabili gli interessi passivi sui prestiti sociali riferibili soltanto alle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Abitare, sentito il parere del Collegio Sindacale e di LegaCoop, non ha ritenuto di accettare le osservazioni dell'Agenzia, tuttavia, per prudenza il fondo nel 2020 è stato incrementato a copertura del rischio di questa ripresa fiscale. Nel corso del 2021 tale fondo si è movimentato per effetto degli utilizzi derivanti dal pagamento delle rate del contenzioso.
- Il Fondo rischi proprietà divisa era stato costituito dall'incorporato Consorzio Ca' Granda; nel 2018 è stato effettuato un accantonamento per vizi di costruzione rilevati sugli immobili di Via Caianello e di Via Cialdini. Nel corso del 2019, del 2020 e del 2021 una parte di questo fondo è stata utilizzata a copertura dei costi di rifacimento delle facciate di Via Caianello per le quali Abitare si è impegnata a sostenere una somma massima di euro 60.000.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
840.198	779.326	60.872

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	779.326
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	109.151
Utilizzo nell'esercizio	48.279
Totale variazioni	60.872
Valore di fine esercizio	840.198

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso del 2021 sono stati liquidati Euro 21.000 circa a seguito di dimissioni o pensionamenti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
131.095.605	117.246.273	13.849.332

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	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	56.658.441	(226.390)	56.432.051	44.288.679	12.143.372	-
Debiti verso banche	48.341.168	12.670.707	61.011.875	13.557.364	47.454.511	32.306.699
Acconti	8.245.951	75.193	8.321.144	963.162	7.357.982	-
Debiti verso fornitori	2.772.974	1.194.788	3.967.762	3.967.762	-	-
Debiti tributari	654.210	158.651	812.861	812.861	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	73.383	15.881	89.264	89.264	-	-
Altri debiti	500.146	(39.498)	460.648	460.648	-	-
Totale debiti	117.246.273	13.849.332	131.095.605	64.139.740	66.955.865	32.306.699

Una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2021 è pari ad Euro 56.432.051 di cui Euro 12.143.372 rappresentano i debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio.

Il prestito sociale non vincolato è allocato fra i debiti a vista, nella seguente tabella viene riportato l'andamento del prestito sociale correlato al numero dei soci:

	2017	2018	2019	2020	2021
Prestito sociale	57.615.780	56.751.069	56.766.010	56.658.441	56.432.051
n. soci	8.347	8.112	6.260	6.222	4.994
n. soci ammessi nell'anno	236	258	235	181	206
n. soci receduti nell'anno	-191	-493	-2087	-219	-1434

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per soddisfare le esigenze finanziarie della Cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è pari ad Euro 74.595,57;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la Cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le condizioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla Cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26%, applicata a titolo d'imposta, come per tutti gli altri proventi di tipo finanziario.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che “Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**”.

In aggiunta alle limitazioni di deducibilità fiscale, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire solo ed esclusivamente nei confronti dei soci persone fisiche che siano iscritte nel libro soci.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale.

Appare evidente che i pesanti limiti di deducibilità fiscale degli interessi, uniti all'obbligo di mantenimento di una soglia minima di liquidità, praticamente infruttifera, pari al 30% del valore del finanziamento Soci, rendono tale istituto meno competitivo rispetto ai prestiti bancari.

È utile notare che, come sempre, il Consiglio di Amministrazione durante l'anno ha acconsentito a tutte le richieste di prelievo anticipato dei depositi vincolati.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 61.011.875, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale ed oneri accessori maturati ed esigibili. Nel corso del 2021 la Cooperativa ha rimborsato circa 4 milioni di finanziamenti bancari e ne ha sottoscritti 16 milioni. Tali nuove sottoscrizioni sono formate prevalentemente da finanziamenti di breve durata (18/24 mesi) necessari per fronteggiare il fabbisogno finanziario derivante dalla realizzazione delle opere di efficientamento energetico. Al termine dei cantieri tali debiti verranno rimborsati con la cessione dei crediti fiscali alle banche.

La voce "Acconti" è costituita principalmente dai depositi cauzionali versati dai soci a titolo di prenotazione alloggi o per l'assegnazione di alloggi e box e risulta così dettagliata:

Descrizione	2021	2020
Entro 12 mesi		
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	947.649	963.685
Soci c/costruzione alloggi- divisa	10.237	3.664
Acconto terreno Via Cesari	5.277	5.277
Oltre i 12 mesi		
Depositi cauzionali alloggi	6.157.126	5.984.388
Depositi cauzionali box	277.563	285.044
Depositi cauzionali esercizi commerciali	64.665	66.604
Depositi cauzionali fruttiferi alloggi	768.711	819.989
Depositi cauzionali locazioni abitative	39.219	54.612
Depositi cauzionali P.O.R.	2.698	2.687
Deposito prenotazione alloggi proprietà Divisa	48.000	60.000
Totale	8.321.144	8.245.951

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I saldi delle posizioni debitorie complessive verso fornitori derivano sostanzialmente da interventi di ristrutturazione effettuati; si segnala inoltre che si tratta di fornitori dislocati sul territorio nazionale e che non sussiste concentrazione del debito su specifiche posizioni.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i debiti in quanto hanno tutti scadenza inferiore ai 12 mesi.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 542.866 e debiti per IRAP pari ad Euro 62.285; inoltre sono iscritti debiti per ritenute d'acconto sugli interessi sul prestito sociale per Euro 126.207 e debiti per ritenute IRPEF pari ad Euro 81.503.

La voce altri debiti comprende:

- debiti verso dipendenti per ferie e permessi cumulati al 31/12/2021 e che verranno goduti successivamente a tale data;
- l'accantonamento per la 14^o mensilità stanziato per competenza;

- debiti verso soci per azioni da rimborsare, si tratta delle quote associative non ancora ritirate dai soci recessi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	56.432.051	56.432.051
Debiti verso banche	61.011.875	61.011.875
Acconti	8.321.144	8.321.144
Debiti verso fornitori	3.967.762	3.967.762
Debiti tributari	812.861	812.861
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	89.264	89.264
Altri debiti	460.648	460.648
Debiti	131.095.605	131.095.605

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	56.432.051	56.432.051
Debiti verso banche	43.208.039	17.803.836	61.011.875
Acconti	-	8.321.144	8.321.144
Debiti verso fornitori	-	3.967.762	3.967.762
Debiti tributari	-	812.861	812.861
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	89.264	89.264
Altri debiti	-	460.648	460.648
Totale debiti	43.208.039	87.887.566	131.095.605

Le garanzie sono le seguenti:

	Importo residuo al 31 /12/2021	Banca	Scadenza	Valore ipoteca 2021
Mutuo Ornato 7 n.61381098	1.725.748	Intesa	31/12/2037	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	898.827	Intesa	31/12/2037	1.875.000
Manut. straord. (10.600) n.60643694	7.180.154	Intesa	01/02/2040	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	2.565.887	Intesa	30/06/2038	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	1.466.524	Intesa	31/12/2039	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	691.247	Bper	31/12/2038	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	2.128.609	Bper	30/09/2038	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	2.640.798	BPM	31/12/2041	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	762.265	BPM	31/12/2038	2.200.000
Mutuo Davanzati Autorim n.61383299	257.129	Intesa	31/03/2031	750.000

	Importo residuo al 31 /12/2021	Banca	Scadenza	Valore ipoteca 2021
Mutuo Davanzati Mansarde n.61375957	257.129	Intesa	31/03/2035	1.650.000
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 370074005500	4.081.370	Intesa	01/08/2032	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	767.234	BPM	31/03/2033	2.400.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	7.246.394	BPM	31/12/2042	16.600.000
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	316.867	B. Desio	10/04/2023	3.000.000
Mutuo Ipotecario Grazioli	274.647	BPM	31/12/2041	1.035.000
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	1.458.724	BPM	31/05/2041	5.054.000
Mutuo fondiario n. 200/4544473	976.758	BPM	31/05/2041	2.400.000
Mutuo Ipotecario n. 200/4582853	706.796	BPM	29/02/2032	2.000.000
Mutuo BPM n. 6094284	1.178.940	BPM	31/05/2033	3.000.000
Mutuo Cantiere Scherillo n. 8254034	906.155	Bper	30/09/2030	2.000.000
Mutuo Biver 40013278	3.719.836	Biver	13/02/2029	10.000.000
Apertura di credito Biver	1.000.000	Biver	09/06/2022	6.000.000
	43.208.039			116.514.000

Movimentazione dei mutui e prestiti

Descrizione Finanziamenti	Banca	Importo erogato	Importo rimborsato	Residuo da rimborsare
Mutuo via Cicerone	Intesa	3.500.000	934.113	2.565.887
Hermada 14 sottotetti	Intesa	1.250.000	351.173	898.827
Mutuo Ornato 7	Intesa	2.400.000	674.252	1.725.748
Acquisto Palanzone 12	Intesa	2.000.000	533.476	1.466.524
Mutuo fondiario per manutenzioni	Intesa	10.600.000	3.419.846	7.180.154
Mutuo via Livigno	Intesa	500.000	242.871	257.129
Realizzazione mansarde	Intesa	1.100.000	468.761	631.239
Interventi vari	Intesa	5.974.616	1.893.247	4.081.370
Finanziamento INTESA N. 11166779	Intesa	1.000.000	-	1.000.000
Apertura di credito	Intesa	2.000.000	-	2.000.000
TOTALE INTESA		30.324.616	8.517.737	21.806.880
Mutuo Grazioli	BPM	3.500.000	859.202	2.640.798
Mutuo Grazioli	BPM	1.100.000	337.735	762.265
Mutuo Caianello	BPM	1.200.000	432.766	767.234
Rinegoziazione mutui consorzio	BPM	8.300.000	1.053.606	7.246.394
Mutuo Davanzati	BPM	1.200.000	223.242	976.758
Mutuo ipotecario	BPM	1.000.000	293.204	706.796
ex Consorzio - Luino	BPM	4.433.366	2.974.641	1.458.724
ex Consorzio - Grazioli	BPM	400.000	125.353	274.647
Mutuo ipotecario	BPM	1.500.000	321.060	1.178.940
Apertura di credito	BPM	1.500.000	-	1.500.000
Apertura di credito	BPM	3.500.000	-	3.500.000
Apertura di credito	BPM	1.000.000	-	1.000.000
TOTALE BPM		28.633.366	6.620.810	22.012.555
Mutuo ristrutturazioni	Bper	1.000.000	308.753	691.247
Mutuo Val d'Ossola	Bper	3.000.000	871.391	2.128.609
Ascensori e balconi Scherillo	Bper	1.000.000	93.845	906.155
TOTALE BPER		5.000.000	1.273.990	3.726.010

Descrizione Finanziamenti	Banca	Importo erogato	Importo rimborsato	Residuo da rimborsare
Mutuo fondiario	B. Desio	1.500.000	1.183.133	316.867
TOTALE B. DESIO		1.500.000	1.183.133	316.867
Mutuo fondiario	C.R. Asti	5.000.000	1.280.164	3.719.836
Mutuo	C.R. Asti	1.000.000	160.994	839.006
Apertura di credito	C.R. Asti	3.000.000	2.000.000	1.000.000
Apertura di credito	C.R. Asti	3.648.000	-	3.648.000
TOTALE C.R. ASTI		12.648.000	3.441.158	9.206.842
Finanziamento chirografario	Banca di Piacenza	4.000.000	-	4.000.000
TOTALE BANCA DI PIACENZA		4.000.000	-	4.000.000
TOTALE MUTUI		82.105.982	21.036.828	61.069.154

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2020	56.658.441
Versamenti del periodo	20.746.898
Interessi capitalizzati	496.344
Spese	(14.495)
Prelievi	(21.455.139)
Saldo al 31/12/2021	56.432.050

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Nel corso dell'anno in relazione all'andamento dei tassi dei mercati finanziari, si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue:

- prestito ordinario remunerato con tassi lordi dallo 0,60% allo 0,75% in base agli scaglioni fino al 31 luglio, poi è stato introdotto un unico scaglione con tasso pari allo 0,60%.
- prestito vincolato remunerato con tassi lordi dal 1,00% al 1,60% in base alla durata del vincolo.

Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 299 del 21 aprile 1999 aggiornamento del 8 novembre 2016:

	descrizione	valori
a	Prestito sociale	56.432.050
b	Patrimonio netto	230.200.126
c	3 volte b	690.600.379
	RAPPORTO a/c	0,081714478

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

A seguito della pubblicazione da parte di Banca d'Italia delle nuove istruzioni per la raccolta del risparmio si riporta di seguito il calcolo dell'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato:

Indice di struttura finanziaria	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio netto	231.773.734	230.200.126
Debiti a M/L	66.955.865	65.129.573
Attivo immobilizzato	335.664.201	325.159.296

Indice di struttura finanziaria	31/12/2021	31/12/2020
Rapporto	0,89	0,91

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Tuttavia, nel caso delle Cooperative che effettuano raccolta di risparmio tra il pubblico tale indice risente del peso del prestito ordinario che è considerato per natura a breve termine.

Tuttavia la Banca d'Italia nelle istruzioni richiede, in caso di Prestito superiore alle tre volte il patrimonio netto, la sottoscrizione di una garanzia a copertura del 30% del valore del prestito; in tale raccomandazione risulta implicito che la stessa Banca d'Italia ritenga improbabile che in un esercizio si possa verificare un rimborso di prestito superiore al 30%; pertanto abbiamo ricalcolato l'indice di struttura finanziaria inserendo il 70% del prestito ordinario tra i debiti a medio-lungo termine, ottenendo il seguente risultato che evidenzia la solidità finanziaria della società:

Indice di struttura finanziaria con 70% PS breve	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio netto	231.773.734	230.200.126
Debiti a M/L	97.957.940	96.204.198
Attivo immobilizzato	335.664.201	325.159.296
Rapporto	1,0	1,0

Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2021	39.241.205
31/03/2022	1.762.611
30/06/2022	1.352.531
30/09/2022	1.237.184
31/12/2022	1.040.913
31/03/2023	1.033.479
30/06/2023	782.133
30/09/2023	680.942
31/12/2023	671.300
31/03/2024	1.078.520
30/06/2024	637.646
30/09/2024	772.112
31/12/2024	703.896
31/03/2025	515.027
30/06/2025	400.689
30/09/2025	247.901
31/12/2025	1.392.292
31/03/2026	465.752
30/06/2026	849.399
30/09/2026	346.672
31/12/2026	344.652
31/12/2027	875.213

Scadenza	Quota in scadenza
Totale	56.432.051

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.965.015	1.454.318	510.697

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	105.574	(25.994)	79.580
Risconti passivi	1.348.744	536.691	1.885.435
Totale ratei e risconti passivi	1.454.318	510.697	1.965.015

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori di condominio	3.889
Riscontro contributo POR	1.273.814
Risconto detrazioni fiscali	611.621
Ratei passivi interessi su mutui	75.691
	1.965.015

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Il risconto pluriennale è relativo al finanziamento ottenuto dalla Regione Lombardia per la realizzazione dell'intervento di via Grazioli. Il suddetto finanziamento ha durata trentennale, con scadenza nel 2038.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
15.507.271	15.602.237	(94.966)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	14.906.805	15.617.337	(710.532)
Variazioni rimanenze prodotti	(202.886)	(882.779)	679.893
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	803.352	867.679	(64.327)
Totale	15.507.271	15.602.237	(94.966)

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	796.861	852.730	(55.869)
Vendite e prestazioni a soci	14.109.944	14.764.607	(654.663)
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi			
Conguagli conferimenti			
Anticipi da clienti per vendite prodotti e servizi			
Totale	14.906.805	15.617.337	(710.532)

Come richiesto dalla vigente normativa all'art. 2545 del Codice Civile e all'art. 2 della Legge 59/1992, che prescrive la rilevazione e la documentazione dell'attività mutualistica svolta dalla Cooperativa nei confronti dei suoi Soci e la condizione di prevalenza delle prestazioni effettuate nei confronti di questi rispetto a quelle verso terzi, si rileva che anche per il 2021 oltre il 90% delle prestazioni vengono erogate ai Soci di Abitare.

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione dei ricavi per vendite e prestazioni:

Descrizione	2021	2020
Ricavi da canoni	7.159.598	7.133.061
Ricavi per recupero spese	7.537.735	8.224.276
Ricavi da cessione alloggi	209.473	260.000
Totale	14.906.805	15.617.337

La composizione degli altri ricavi è la seguente:

Descrizione	2021	2020
Proventi vari	380.368	548.238
Corrispettivi scambio sul posto	30.604	41.918
Contributi fonti rinnovabili	159.442	202.592
Contributo POR Regione Lombardia (1/30)	74.930	74.930
Contributo c/bonus fiscali	158.008	-
Totale	803.352	867.679

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	14.906.805
Totale	14.906.805

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Committente pubblico		
Soggetti privati	14.906.805	100
Totale	14.906.805	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	14.906.805
Totale	14.906.805

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.950.503	12.656.618	293.885

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	18.637	22.029	(3.392)
Servizi	8.995.868	8.484.909	510.959
Godimento di beni di terzi	54.544	258.855	(204.311)
Salari e stipendi	1.477.039	1.344.063	132.976
Oneri sociali	396.797	339.390	57.407
Trattamento di fine rapporto	125.710	101.733	23.977
Altri costi del personale	74.687	60.420	14.267
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	72.550	74.495	(1.945)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	733.518	916.711	(183.193)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Svalutazioni crediti attivo circolante	100.000	50.000	50.000
Accantonamento per rischi		178.165	(178.165)
Oneri diversi di gestione	901.153	825.848	75.305
Totale	12.950.503	12.656.618	293.885

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Tra i costi per servizi sono compresi gli investimenti effettuati dalla Cooperativa in importanti lavori di ristrutturazione. Nel 2021 sono stati sostenuti i costi relativi a:

- Relamping in Via Grassini;
- Sostituzione caldaia in Via Grazioli;
- Sostituzione citofoni in Via Abba;
- Adeguamento antincendio in vari quartieri.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per servizi sostenuti nel 2021:

Costi per servizi	2021	2020
Acqua	355.740	297.612
Altri servizi	261.795	269.002
Assicurazioni	190.282	181.121
Canoni assistenza tecnica	61.087	64.520
Compensi sindaci	57.148	57.148
Compensi amministratori	126.053	123.220
Consulenze tecniche	193.142	251.648
Custodia	410.217	364.945
Energia elettrica	339.982	272.959
Gas	1.301.378	1.305.533
Giardinaggio	129.706	116.943
Manutenzione fabbricati	3.153.343	3.060.860
Manutenzione impianti	1.534.079	1.377.742
Pulizie	436.240	431.392
Servizi amministrativi	80.726	97.116
Servizi per acquisti	34.277	46.942
Spese telefoniche	31.754	31.699
Spese di vendita	11.464	1.907
Spese legali	89.053	79.806
Spese postali	8.996	5.733
Spese bancarie	183.072	40.812
Vigilanza	6.334	6.248
Totale complessivo	8.995.868	8.484.909

]

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Nel 2021 sono state assunte tre risorse: un responsabile dell'area tecnica, un supporto all'ufficio tecnico e una risorsa destinata alla comunicazione.

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Soci	1.224.748	333.536	106.471
Integrazione salariale soci			
Non soci	252.291	63.261	19.239
Totale	1.477.039	396.797	125.710

]

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati a quote costanti, a partire dall'esercizio di effettivo utilizzo del bene ed applicando i coefficienti ritenuti rappresentativi dell'effettivo deperimento subito dai beni.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Nel corso del 2021 il fondo svalutazione crediti, costituito negli anni precedenti, è stato utilizzato per Euro 77.000 circa a seguito dello stralcio di posizioni ormai irrecuperabili. Per adeguare poi il valore del fondo all'attuale rischio di incasso dei crediti è stato effettuato un nuovo accantonamento di Euro 100.000 a seguito di un'analisi puntuale di tutte le posizioni creditorie in essere al 31/12/2021. Alla fine dell'esercizio il fondo copre circa l'88% dei crediti verso soci.

Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione risulta così composta:

Oneri Diversi di Gestione	2021	2020
Imposta comunale occupazione suolo	2.060	12.555
Imposte e tasse diverse	61.433	32.278
IMU	405.551	376.166
Redazionali-fotocomposizione	29.563	37.005
Contributi associazioni diverse	83.500	75.048
Omaggi e mance	4.256	4.344
Attività sociali	187.668	138.759
Donazione apertura vincolato neonati	180	270
Donazione apertura vincolato nuovi soci	-	580
Contributi associativi	55.142	61.785
Abbonamenti giornali e riviste	1.185	1.558
Contravvenzioni-multe- sanzioni	3.283	2.153
Perdite su crediti non accantonate	-	7
Spese diverse	28.896	21.438
Abbuoni passivi	37	589
Sopravvenienze passive	34.265	51.628
Altri costi	4.133	9.687
	901.153	825.848

Le voci più significative tra gli oneri diversi di gestione sono le seguenti:

- IMU: è l'imposta pagata dalla Cooperativa sulle parti comuni e sugli alloggi sfitti.
- Attività sociali: comprende i contributi erogati a supporto di iniziative e progetti condotti da associazioni, principalmente a vocazione di solidarietà. Nel 2021 sono stati erogati circa 100.000 Euro per la costituzione della Fondazione Abitiamo.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(1.588.335)	(1.634.004)	45.669

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	172.399	149.880	22.519
Proventi diversi dai precedenti	116.432	70.677	45.755
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.877.166)	(1.854.561)	(22.605)
Totale	(1.588.335)	(1.634.004)	45.669

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.349.312
Altri	527.854
Totale	1.877.166

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari					1.349.312	1.349.312
Interessi fornitori					51	51
Interessi su finanziamenti					527.804	527.804
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					1.877.166	1.877.166

Gli oneri finanziari sono prevalentemente costituiti dagli interessi pagati dalla Cooperativa sui prestiti bancari. Rientrano in questa categoria anche gli interessi riconosciuti sul prestito sociale.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					65.375	65.375
Interessi bancari e postali					2.792	2.792
Altri proventi					220.663	220.663
Arrotondamento					1	1

Totale					288.831	288.831
--------	--	--	--	--	---------	---------

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
	(4.500)	4.500

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni		4.500	(4.500)
Totale		4.500	(4.500)

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
605.151	422.275	182.876

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	605.151	422.275	182.876
IRES	542.866	386.533	156.333
IRAP	62.285	35.742	26.543
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	605.151	422.275	182.876

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	968.433	
Onere fiscale teorico (%)	24,00%	232.424
Variazioni in aumento:		

Descrizione	Valore	Imposte
Redditi dei terreni e dei fabbricati	6.170.557	
Spese relative agli immobili	9.087.359	
Interessi passivi indeducibili	1.098.509	
Ammortamenti non deducibili	338.893	
Sopravvenienze passive	34.265	
Erogazioni liberali	187.667	
Accantonamenti a fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	100.000	
Imposte indeducibili	408.754	
Altre variazioni in aumento	20.345	
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO:	17.446.349	
Variazioni in diminuzione:		
Proventi degli immobili	6.149.475	
Quota esclusi utili non tassati	207.071	
Deduzione prima casa	1.465.220	
Rimborsi spese riferiti agli immobili	7.488.391	
Contributi	232.938	
Utilizzo fondi tassati	190.113	
SUPERACE 2021	118.600	
10% IRAP	5.727	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	207.071	
Deducibilità 60% IMU Immobili strumentali	88.234	
TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:	16.152.840	
REDDITO IMPONIBILE NETTO	2.261.943	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio lorde	24,00%	542.866

Determinazione dell'imponibile IRAP

Tipo di retribuzione		2021
Retribuzioni spettanti al personale dipendente		1.477.039
Compensi erogati agli amministratori		107.948
Compensi erogati per prestazioni di collaborazione		12.068
IMPONIBILE LORDO		1.597.055
Deduzione forfetaria ex art. 1 L. 388/00		
Ulteriore deduzione per lavoro dipendente		
IMPONIBILE NETTO		1.597.055
IRAP	3,90%	62.285,00

Trattandosi di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà mista la base imponibile ai fini IRAP è stata determinata ai sensi dell'art. 17 del D.L.ga 446 del 15 dicembre 1997.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	4	3	1
Impiegati	19	19	
Altri	15	16	(1)
Totale	39	39	

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	29	30	(1)
Lavoratori ordinari non soci	10	9	1
Totale	39	39	

Contratti applicati: per il dirigente viene applicato il CCNL dei dirigenti cooperative, per i quadri e gli impiegati il contratto del settore commercio delle cooperative di consumo, per gli addetti alla portineria e alla pulizia il contratto dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	19
Altri dipendenti	15
Totale Dipendenti	39

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	126.053	57.148

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	25.372
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	25.372

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Soci cooperatori	6.222	440.406	206	31.050	4.994	372.780
Totale	6.222	-	206	-	4.994	-

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di Euro 150 ciascuna.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del Codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Tra le garanzie reali la Cooperativa registra le ipoteche sugli immobili sottoscritte per l'ottenimento dei relativi finanziamenti.

Tra gli altri impegni verso i Soci rientrano i crediti sorti a seguito dell'effettuazione degli interventi manutentivi, soprattutto di carattere straordinario, sistematicamente eseguiti sugli immobili sociali, per i quali, il CdA della Cooperativa Edificatrice di Niguarda aveva predisposto piani di manutenzioni pluriennali con un preciso programma di ammodernamento e con la previsione delle quote a carico dei soci assegnatari degli alloggi che all'uopo informati hanno aderito alle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

Va ricordato che i costi di tale programma di manutenzione straordinaria, che ha riguardato numerosi interventi negli stabili della ex Cooperativa Edificatrice di Niguarda, sono stati posti a carico di tutti gli assegnatari degli alloggi della stessa Edificatrice, con un criterio di ripartizione uguale ed ispirato a principi di solidarietà. L'importo residuo a debito al 31/12/2021 è pari ad Euro 10.347.915.

In data 30 ottobre 2020 è stata rilasciata da Abitare al Banco BPM una lettera di Patronage per un importo di Euro 3.650.000 a garanzia del finanziamento da Euro 11.000.000 emesso dalla suddetta banca in favore della collegata La Nostra Piazza srl.

Nel corso del 2021 Abitare ha fornito le seguenti garanzie:

- Il 30 giugno 2021 ha rilasciato una fidejussione in favore di Unipol Assicurazione per conto de La Nostra Piazza fino a concorrenza di Euro 5.000.000 per le obbligazioni derivanti da tutte le polizze cauzionali o fidejussorie rilasciate.
- Il 28 luglio ha rilasciato fidejussioni in favore di Botec per un importo pari ad Euro 530.000 a garanzia dell'esatto e puntuale rispetto degli obblighi di pagamento inerenti al contratto di fornitura di serramenti per i cantieri interessati dal Superbonus 110%.

- Il 26 luglio si è costituita garante, per un ammontare massimo di Euro 499.800, del pieno e puntuale adempimento dei pagamenti assunti dal Consorzio Lombardo per la riqualificazione energetica in favore di Galbiati Impianti s.r.l. incaricato della realizzazione di n. 7 impianti elevatori nel complesso di Via Armellini 10, Milano.

	Importo
Impegni	10.347.915
Garanzie	116.514.000
di cui reali	116.514.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La Cooperativa intrattiene rapporti con parti correlate, secondo a definizione di cui all'art. 2427 C.C., comma 1, n. 22-bis. Tali rapporti hanno contenuto economico-finanziario, sono regolati da contratti stipulati a normali condizioni di mercato definite in funzione dell'attività espletata e dei rapporti finanziari in essere. Il risultato d'esercizio e il patrimonio netto, pertanto, non risultano inficiati da tali operazioni. Di seguito un riassunto delle operazioni intrattenute nell'anno:

	Vendite di beni	Vendite di servizi	Crediti immobilizzati	Crediti circolante
Società collegate				
La Nostra Piazza srl	-	56.828	150.000	1.320.758

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

Di seguito i fatti principali avvenuti nei primi mesi del 20221:

- con la proroga dell'incentivo fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica, ottenuta con la Legge di Bilancio 2022, la Cooperativa ha ampliato il raggio degli interventi previsti negli stabili di proprietà, in particolare si è deciso di investire anche sulla protezione dal rischio sismico e sull'azzeramento delle barriere architettoniche rifacendo tutti gli impianti elevatori non adeguati presenti negli stabili;
- è stato aggiornato il DVR insieme al piano di emergenza degli uffici;
- il primo gennaio 2022 è stato inserito nell'organico della Cooperativa un supporto all'ufficio tecnico;
- a seguito dello scoppio della guerra in Ucraina Abitare ha intrapreso diverse iniziative in favore di questo popolo, in particolare:
 - o sono stati destinati dei fondi alle iniziative di Rob de Matt e Legacoop;
 - o si sta lavorando, in collaborazione con altre Cooperative, per la messa a disposizione di alloggi per i profughi;
- Sono state avviate le attività propedeutiche al rinnovo dei Consigli di Quartiere.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	14.906.805	14.109.944	94,65
Costo del lavoro	1.999.546	1.814.755	90,76

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Costo per servizi			
Costo delle merci o delle materie prime acquistate o conferite			

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2545-sexies, C.c..

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da società controllate, di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, da pubbliche amministrazioni, comprese le società con azioni quotate e le loro partecipate.

La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

	Soggetto erogante (denominazione)	Soggetto erogante (C.F.)	Contributo ricevuto / Importo nominale aiuto	Data incasso/ concessione contributo	Causale - descrizione
n. 1	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	8.467	30/04/21	Tariffa incentivante
n. 2	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	9.106	31/05/21	Tariffa incentivante
n. 3	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	16.743	30/06/21	Tariffa incentivante
n. 4	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.112	02/08/21	Tariffa incentivante
n. 5	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	16.743	31/08/21	Tariffa incentivante
n. 6	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.633	30/09/21	Tariffa incentivante
n. 7	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	17.262	02/11/21	Tariffa incentivante
n. 8	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.633	30/11/21	Tariffa incentivante
n. 9	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	50.744	31/12/21	Tariffa incentivante
n. 10	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	708	22/01/21	Scambio sul posto
n. 11	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	277	26/02/21	Scambio sul posto
n. 12	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	313	31/03/21	Scambio sul posto
n. 13	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	824	28/04/21	Scambio sul posto
n. 14	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.007	26/05/21	Scambio sul posto
n. 15	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	852	28/06/21	Scambio sul posto
n. 16	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	4.275	14/07/21	Scambio sul posto
n. 17	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	8.415	16/07/21	Scambio sul posto
n. 18	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.960	23/07/21	Scambio sul posto
n. 19	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.679	26/08/21	Scambio sul posto
n. 20	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.993	23/09/21	Scambio sul posto
n. 21	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	4.928	08/10/21	Scambio sul posto
n. 22	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.999	22/10/21	Scambio sul posto
n. 23	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	4	05/11/21	Scambio sul posto
n. 24	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.370	24/11/21	Scambio sul posto
n. 25	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		1.000.000	20/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta

n. 26	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		17.819	20/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 27	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		1.000.000	31/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 28	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		17.874	31/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 29	Regione Lombardia - DG Istruzione Formazione Lavoro		22.500	11/02/2021	Adozione del piano aziendale di Smart working
n. 30	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		3.500.000	28/02/2021	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Controgaranzia
n. 31	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		15.728	28/02/2021	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Controgaranzia
n. 32	Regione Lombardia - DG Istruzione Formazione Lavoro		2.450	30/09/2021	Voucher formativi destinati a dipendenti.
n. 33	Regione Lombardia - DG Casa e Housing sociale		990.381	30/11/2021	Intervento edilizio finalizzato a locazione a canone calmierato da destinare a Servizi Abitativi Sociali
n. 34	Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze - Direzione Rapporti fiscali europei e internazionali		4.944	06/12/2021	DL 19/05/2020, n. 34, convertito con modificazioni in legge 17/07/2020, n. 77, recante: «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19» ART. 24.
n. 35	Foncoop		18.520	17/02/2022	Innovazione Digitale, Learning Organization e Housing Green in Abitare

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	363.282
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	10.898
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	108.985
a riserva statutaria	Euro	243.399

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL;

pertanto, potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito

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

Per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

Silvio Ostoni

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BUSCEMI ANTONINO iscritto all'albo dei DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI di MILANO al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340 /2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, __/__/____