

# **UniAbita Società Cooperativa**

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo Rea n. 1476566

Registro Imprese Codice Fiscale e Partita Iva n.  
02512940962

*Albo Società Cooperative n. A109242*

## **BILANCIO**

### **DELL'ESERCIZIO**

**CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021**

## Premessa

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, constatato che l'articolo 17 dello Statuto sociale prevede la facoltà di convocazione dell'Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio oltre i centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio e più precisamente entro centottanta giorni, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società, sentito il Collegio Sindacale, all'unanimità ha deliberato il 16 marzo 2022 di avvalersi del maggior termine di centottanta giorni, concesso dall'articolo 2364, 2° comma, del Codice Civile, per convocare, negli usuali modi, i Soci in Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

Questa esigenza sorge a seguito della particolare e articolata procedura di approvazione del Bilancio di UniAbita che, poggiando su una vasta base sociale, ha optato, come previsto all'art. 25 dello Statuto sociale, sull'istituzione di Assemblee Separate Ordinarie dei Soci. Infatti le varie Assemblee Separate – ciascuna delle quali è rivolta ai soci residenti in una determinata area territoriale – per esigenze organizzative e logistiche devono essere convocate in luoghi e tempi differenti secondo un calendario predisposto per conciliare il più possibile le esigenze di tutti i soggetti coinvolti (soci, amministratori e sindaci). I tempi per la convocazione delle assemblee separate e quello intercorrente tra queste e la convocazione dell'assemblea generale sono molto stringenti e l'eventuale convocazione di quest'ultima entro il canonico periodo di 120 giorni obbligherebbe a convocare a sua volta il Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del bilancio negli ultimi giorni di febbraio. Queste tempistiche porterebbero a redigere il bilancio d'esercizio nelle prime settimane dell'anno, quando ancora molte informazioni, essenziali per una corretta compilazione di tutta la documentazione, non sono ancora disponibili. L'esigenza di dare un'informativa accurata e completa conduce perciò alla proposta di ricorrere al maggior termine di centottanta giorni.

Va altresì ricordato che l'emergenza Coronavirus, iniziata a febbraio 2020 e in via di normalizzazione solo con i primi mesi del 2022, negli ultimi due anni ha provocato significativi cambiamenti nei calendari di approvazione dei bilanci. Il D.L. n. 228/2021, convertito in Legge 25 febbraio 2022, n. 15, ha prorogato sino al 31 luglio 2022 l'efficacia delle disposizioni di cui al Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, confermando la possibilità che le Assemblee dei Soci, ivi comprese quelle delle società Cooperative, possano svolgersi anche integralmente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, e ciò anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie e senza la necessità che il presidente, il segretario o il notaio, debbano trovarsi nello stesso luogo. Altresì il D.L. 24.03.2022, n. 24, ha introdotto, allo stato a far tempo dal 1° maggio, un allentamento delle prescrizioni, relative all'obbligo dell'uso di dispositivi di protezione individuale per l'accesso in sale e luoghi assimilati, consentendo per tal via la possibilità di riunioni in presenza, fermo restando naturalmente la necessità di garantire adeguate condizioni di sicurezza per i Partecipanti.

Sulla base di queste indicazioni il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di tenere le prossime assemblee separate in regime misto, cioè con i soci che, qualora vogliano, potranno partecipare in presenza nei luoghi di convocazione onri delle Assemblee, altrimenti potranno ancora assistervi e votare da remoto tramite i previsti mezzi di telecomunicazione, ai quali accederanno tramite password personali e riservate sul modello delle assemblee 2020 e 2021. La partecipazione all'Assemblea Generale resterà riservata ai soli delegati che i soci sceglieranno all'interno di ciascuna assemblea separata.

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

In attuazione delle Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE in materia societaria, relative ai conti annuali e consolidati, anche il D.lgs. 127/1991 subì nel 2016 significativi cambiamenti. In particolar modo vennero rivisti i limiti, previsti all'art. 27, il cui mancato superamento per due esercizi consecutivi consente l'esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato. Questi sono:

- a. Euro 20.000.000 nel totale degli attivi degli stati patrimoniali (nella precedente versione erano Euro 17.500.000);
- b. Euro 40.000.000 nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (erano Euro 35.000.000);
- c. 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio (limite non variato).

UniAbita, anche qualora fossero in vigore i precedenti limiti, sarebbe comunque esonerata, in quanto il valore del fatturato e dei dipendenti è da almeno due esercizi inferiore rispetto a quanto richiesto dal Legislatore.

Il Bilancio di UniAbita al 31/12/2021 chiude con una perdita di Euro 4.704.788, contro una perdita di Euro 569.534 al 31/12/2020, dopo aver effettuato ammortamenti per Euro 1.394.645 e Accantonamenti per imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per Euro 805.275.

Questo risultato è determinato in modo significativo dalla sentenza della Corte di Cassazione, emessa il 9 novembre 2021 ma pubblicata solo il 27 gennaio 2022, che rigettava il ricorso presentato da UniAbita circa la sentenza di II Grado del 10 aprile 2014.

La vicenda ha origine con la visita ispettiva dell'Agenzia delle Entrate nel 2010 sui documenti fiscali del 2006: a seguito di questo controllo emersero 8 rilievi, da cui originò una prima cartella di accertamento con imposte e sanzioni nel 2011. UniAbita immediatamente presentò ricorso e, nel processo che ne seguì, ottenne sostanzialmente ragione su tutta la linea: infatti tutti i rilievi furono rigettati, salvo contestazioni di modesto importo riconducibili a non corrette riprese in aumento di poste di bilancio.

A questa sentenza l'Agenzia fece a sua volta ricorso e, nell'udienza del 2014, venne ribaltato completamente il giudizio del 2012 e UniAbita fu ritenuta soccombente su 7 degli 8 rilievi, che andavano dall'errata ripresa in aumento di ricavi da canoni di godimento e spese di manutenzione, a errare deduzioni di costi non di competenza. Ma soprattutto la Cooperativa risultava soccombente nel rilievo 8, che contestava la detrazione di iva a credito maturata nell'operazione di acquisto di unità immobiliari nel Villaggio di Magliano in Toscana nella primavera 2006. Sostanzialmente l'Agenzia sosteneva che l'iva, ammontante a Euro 1,671 milioni, non dovesse essere detratta perché le unità abitative acquisite erano state successivamente vendute in regime di esenzione iva: infatti nel luglio 2006, dopo che l'acquisto si era già concretizzato, entrava in vigore il cosiddetto Decreto Bersani, che tra le varie novità introduceva il regime di esenzione per gli immobili abitativi venduti da soggetti non costruttori. Non detrarre l'iva, cioè registrarla come costo aggiuntivo all'operazione, avrebbe prodotto un ingente danno economico all'allora Auprema: sentiti diversi professionisti, tra cui il prof. Renato Portale, esperto in materia di imposte indirette, che consigliarono e motivarono il comportamento tenuto, si decise di appostare la detrazione, che l'Agenzia avrebbe poi contestato.

Dopo la sentenza di secondo grado UniAbita ricevette una nuova cartella dell'importo di oltre Euro 5 milioni: gli amministratori si opposero, facendo nuovo ricorso in Cassazione, ottenendo altresì la sospensione della cartella stessa. Si arriva perciò all'udienza del novembre 2021 ed alla sentenza definitiva, che rigetta il ricorso presentato da UniAbita, rimandando al giudizio di secondo grado e rendendo definitivi gli effetti del 2014.

Si evidenzia che la Cooperativa, supportata dal parere del Professor Tundo Francesco, Ordinario di Diritto Tributario presso l'Università di Bologna, sta valutando il percorso più adeguato a salvaguardia dei propri interessi.

Aggiornando i valori riportati nella cartella del 2014, si stima che la sentenza della Corte di Cassazione produrrà maggiori oneri per Euro 5,8 milioni di Euro, con effetti sul bilancio 2021 sia in termini patrimoniali che economici.

Dal punto di vista patrimoniale, si ha un aumento del fondo imposte che UniAbita aveva già stanziato nel 2014, passando da Euro 378.439 a Euro 5.840.366: quest'ultimo importo è comprensivo sia delle minori imposte dirette che indirette versate e dei rispettivi interessi e sanzioni, come si dirà nel successivo paragrafo. Il passaggio da fondo a debito, con l'eventuale attualizzazione, avverrà una volta che l'Agenzia delle Entrate avrà notificato l'effettiva cartella: ad oggi infatti risultano diverse incertezze sulla sua adeguata quantificazione,

date dal fatto che gli eventi risalgono al 2006, l'accertamento è del 2011 e l'ultima cartella di riferimento è datata 2014, mentre nel frattempo molte normative si sono modificate, in buona parte a maggior tutela del contribuente. Stante le informazioni attualmente a disposizione e tutte le verifiche fatte, si ritiene che l'importo stanziato nel passivo sia congruo.

Dal punto di vista economico, è chiaro che il bilancio 2021 della Cooperativa viene penalizzato per gli stanziamenti di complessivi Euro 5.840.366, in buona parte riconducibili alla contestata detrazione dell'iva: tra imposta non versata, interessi e sanzioni, si è calcolato che questa componente dovrebbe pesare per Euro 5.123.587 e, trattandosi di imposte indirette, questo stanziamento ha trovato collocazione nel rigo 14) del Conto Economico "Oneri diversi di gestione".

Nella cartella del 2014 c'erano poi rilievi che interessavano IRES e IRAP non versata: in questo caso, il cumulo di imposte, interessi e sanzioni è stato stimato in Euro 716.779, che però nel presente bilancio si riduce a Euro 338.340, in quanto era già stato stanziato un precedente fondo imposte nel 2014 (per Euro 378.439), a copertura dei rischi per i quali allora si riteneva la Cooperativa sarebbe stata soccombente. Lo stanziamento per IRES e IRAP, vale a dire imposte dirette di esercizi precedenti, viene collocato in bilancio tra i valori delle imposte dell'esercizio (in particolar modo Imposte di Esercizi Precedenti).

Nella tabella che segue, si mostra come, partendo dal bilancio effettivo del 2021, gli effetti della sentenza incidano sul risultato di UniAbita:

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>Effetti della sentenza della Corte di Cassazione</b>	<b>31-12-2021 Senza effetti della Sentenza</b>
Valore della produzione (A)			
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>21.463.478</b>		<b>21.463.478</b>
Costi della produzione (B)			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.115		17.115
7) Per servizi	12.391.035		12.391.035
8) Per godimento beni di terzi	117.642		117.642
9) Per il personale	2.553.129		2.553.129
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.394.645		1.394.645
14) Oneri diversi di gestione	6.252.040	(5.123.587)	1.128.453
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>22.725.606</b>		<b>17.602.019</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(1.262.128)</b>		<b>3.861.459</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	<b>(2.384.577)</b>		<b>(2.384.577)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>(252.808)</b>		<b>(252.808)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(3.899.513)</b>		<b>1.224.074</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	805.275	(338.340)	466.935
<b>21) Utile (Perdita) Esercizio</b>	<b>(4.704.788)</b>		<b>757.139</b>

L'effetto economico dello stanziamento nel 2021 è quantificato in maggiori oneri per Euro 5.461.927, suddivisi tra la parte più consistente, classificata tra gli Oneri Diversi di Gestione in quanto derivante dalla mancata iva versata nel 2006 (oltre a interessi passivi e sanzioni) per Euro 5.123.587, ed una parte quantitativamente inferiore, registrata tra le imposte degli esercizi precedenti, essendo relativa a IRES e IRAP non stanziate nel 2006, per Euro 338.340.

Chiaramente lo stanziamento produce effetti importanti nella quantificazione dei costi di produzione, che sono pari a Euro 22.725.606, rendendo negativa la differenza tra valore e costi della produzione (-1.262.128), quando la gestione della Cooperativa, prima della pubblicazione della sentenza, avrebbe evidenziato un

importo positivo per Euro 3.861.459. Chiaramente questo effetto si protrae fino al risultato prima delle imposte, che in luogo di un potenziale utile di Euro 1.224.074, riporta una perdita per Euro -3.899.513.

Si segnala infine che nel presente bilancio non sussistono ancora effetti di natura finanziaria, in quanto, come già riportato, non è ancora stata ricevuta la definitiva cartella di accertamento.

La Cooperativa si è però già attivata in tutte le sedi per verificare e chiedere che l'importo che verrà notificato possa essere rateizzato con un piano di pagamenti, auspicabilmente, di almeno 10 anni.

Per una lettura omogenea del presente Bilancio rispetto a quello del 2020, si mettono in evidenza le componenti straordinarie attive e passive, che l'art. 2425 del Codice Civile riclassifica tra gli altri ricavi e gli oneri di gestione. Si riporta una sintesi dei Conti Economici degli ultimi due esercizi, così come sono esposti nel presente Bilancio; di seguito i medesimi conti economici, però riclassificando i proventi e oneri straordinari, espressi all'interno delle sezioni A) Valore della produzione e B) Costi della Produzione, in una apposita voce E) Gestione straordinaria.

In particolar modo, come negli anni precedenti, sotto Gestione Straordinaria trovano classificazione proventi e oneri straordinari, rispettivamente per Euro 477.038 e Euro 165.987; in più in questa voce si riclassificano gli stanziamenti derivanti dall'accertamento per Euro 5.123.587 (in Oneri Diversi di Gestione) e Euro 338.340 (in Imposte Esercizi Precedenti):

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2021 a	2020 b	Variazioni c = a - b
A) Valore della produzione	21.463	19.723	1.740
B) Costi della produzione	(22.726)	(16.433)	(6.293)
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.263)</b>	<b>3.290</b>	<b>(4.553)</b>
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(2.384)	(2.521)	137
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(253)	(733)	480
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(3.900)</b>	<b>36</b>	<b>(3.936)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	(805)	(605)	(200)
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(4.705)</b>	<b>(569)</b>	<b>(4.136)</b>

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2021 a	2020 b	Variazioni c = a - b
A) Valore della produzione	20.986	19.495	1.491
B) Costi della produzione	(17.436)	(16.202)	(1.234)
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>3.550</b>	<b>3.293</b>	<b>257</b>
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(2.384)	(2.521)	137
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(253)	(733)	480
E) Gestione straordinaria	(5.151)	(3)	(5.148)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(4.238)</b>	<b>36</b>	<b>(4.274)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	(467)	(605)	138
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(4.705)</b>	<b>(569)</b>	<b>(4.136)</b>

Come si può vedere da tutti i dati riportati in tabella, nel 2021 il trend di ripresa economica e finanziaria della Cooperativa si è ulteriormente consolidato: anche senza contare alcune sopravvenienze positive registrate

nell'anno, e rientranti nella seconda tabella nella voce Gestione Straordinaria, la differenza tra valore della produzione e costi sarebbe stato migliore rispetto al 2020 per Euro 257 migliaia.

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO DELLA PERTINENZA GESTIONALE**  
(in migliaia di Euro)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variazioni</b>
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c = a - b</b>
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	17.366	16.446	920
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	2.853	2.427	426
<b>Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)</b>	<b>20.219</b>	<b>18.873</b>	<b>1.346</b>
Costi operativi divisa	(2.922)	(2.618)	(304)
Costi indivisa carico soci	(5.607)	(4.879)	(728)
Costi indivisa carico Coop.	(2.327)	(1.717)	(610)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	767	621	146
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.632)	(2.729)	97
<b>Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)</b>	<b>7.498</b>	<b>7.551</b>	<b>(53)</b>
Costi del personale (Cp)	(2.553)	(2.263)	(290)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) - (Cp)</b>	<b>4.945</b>	<b>5.288</b>	<b>(343)</b>
Ammortamenti (Am)	(1.395)	(1.995)	600
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0	0
<b>Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)</b>	<b>3.550</b>	<b>3.293</b>	<b>257</b>
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	(5.151)	(3)	(5.148)
<b>Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)</b>	<b>(1.601)</b>	<b>3.290</b>	<b>(4.891)</b>
Oneri finanziari (OF)	(2.643)	(2.761)	118
<b>Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)</b>	<b>(4.244)</b>	<b>529</b>	<b>(4.773)</b>
Proventi finanziari (PF)	259	239	20
Rettifiche di valore di Att. Finanziarie (RVAF)	(253)	(732)	479
<b>Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)</b>	<b>(4.238)</b>	<b>36</b>	<b>(4.274)</b>
Imposte sul reddito (Ir)	(467)	(605)	138
<b>Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)</b>	<b>(4.705)</b>	<b>(569)</b>	<b>(4.136)</b>

Si vede, dal confronto con l'anno precedente, come ancora una volta si sia registrata una riduzione significativa degli oneri finanziari, ridotti di Euro 118 migliaia, così come gli ammortamenti, non più penalizzati come gli anni scorsi da svalutazioni e accantonamenti e pertanto calati di Euro 600 migliaia. Il costo del personale appare invece aumentato rispetto al 2020 per Euro 290 migliaia, ma va considerato che quell'anno fu caratterizzato da eventi particolari riconducibili alla pandemia e al conseguente lockdown, in particolar modo il ricorso per diverse settimane alla cassa integrazione che necessariamente contenne il costo del lavoro: pertanto, per un confronto omogeneo, è necessario ritornare al costo del lavoro del 2019, allora superiore per Euro 116 migliaia rispetto la chiusura del 2021.

Il fatto che, in questi ultimi 5 anni, si siano chiuse numerose partecipazioni, che in passato drenavano cospicue risorse finanziarie, ha portato ad un evidente beneficio anche nel conto economico: gli accantonamenti per rischi si sono ormai azzerati e le rettifiche dei valori di attività finanziarie, che incorporano le eventuali svalutazioni di partecipazioni, si sono ridotte di Euro 479 migliaia rispetto al 2020: l'importo di Euro 253 migliaia del 2021 si compone per Euro 25 migliaia della svalutazione della partecipata QLS, necessaria per poter liquidare le quote ed uscire da quell'operazione, e per Euro 228 migliaia per il recepimento delle perdite di Immobiliare CFG, derivanti da oneri e imposte che maturano annualmente sul suo unico asset, che è la quota di area in via Matteotti ex CFGomme che detiene.

Vale la pena sottolineare inoltre che tra i maggiori costi alla voce "Costi indivisa carico coop" per Euro 610 migliaia, si ricomprendono le spese di ristrutturazione degli alloggi di proprietà indivisa per i quali UniAbita godrà del contributo regionale di oltre Euro 2 milioni: non avendo ancora incassato questi contributi, che infatti non compaiono in bilancio nonostante siano stati assolti tutti i passaggi normativi e burocratici, tra i costi figurano circa Euro 500 migliaia che avrebbero avuto un impatto neutro se i contributi fossero già stati percepiti.

Va ancora una volta rimarcato che, pur con un risultato di bilancio negativo, anche quest'anno sono maturate imposte significative, anche se con volumi minori rispetto al passato, grazie a minori riprese fiscali per le minori svalutazioni appostate nell'anno.

Si deve altresì rilevare che UniAbita mantiene una forte solidità patrimoniale, in grado di assorbire la perdita dell'esercizio che incide per l'1,7% sul totale Patrimonio netto, ammontante a 280,75 milioni di Euro prima dell'imputazione della predetta perdita. Elemento qualificante di tale "solidità" è certamente il patrimonio immobiliare riferito ai terreni e fabbricati, in buona parte costituiti dagli immobili a proprietà indivisa destinati all'assegnazione in godimento ai Soci, che ammonta al 31 dicembre 2021 a ben 406 milioni di Euro.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare trovava già conferma in una perizia estimativa redatta da un professionista indipendente, Perito del Tribunale, che, sulla base di criteri del tutto prudenziali, valutò il patrimonio immobiliare del 2016 (in funzione della redazione del Bilancio 2015) in 416,4 milioni di Euro. Questa analisi è stata negli anni suffragata da valutazioni interne, che la Cooperativa svolgeva periodicamente attraverso il proprio personale tecnico o con collaboratori esterni.

Nel 2021 è stata commissionata una nuova stima su tutto il patrimonio immobiliare di UniAbita ad un nuovo professionista esterno, così da verificare il mantenimento dei valori del 2016. Sono state completate le valutazioni di 46 stabili (che coprono il 72% del patrimonio immobiliare di UniAbita) ed il loro valore è in linea con quanto stimato nelle precedenti perizie (si ha uno scostamento del solo 1,4%). In conclusione si può continuare a sostenere che il patrimonio immobiliare mantiene un valore complessivo in linea con quello di cinque anni fa e soprattutto rimane compreso nei valori contabili espressi nel presente Bilancio. I previsti lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico, iniziati nel 2021 e che proseguiranno fino almeno al 2023, rinforzeranno ulteriormente questi valori e consolideranno il valore patrimoniale.

Prima di passare alla trattazione di quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito gli Stati Patrimoniali sintetici degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 2020.

**STATO PATRIMONIALE SINTETICO**  
(in migliaia di Euro)

	31/12/2021 a	31/12/2020 b	Variazioni c = a - b
<b>Stato Patrimoniale Attivo</b>			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	26	27	(1)
B) Immobilizzazioni	410.599	410.726	(127)
C) Attivo circolante	80.284	82.922	(2.638)
D) Ratei e risconti attivi	1.071	492	579
<b>Totale Attivo</b>	<b>491.980</b>	<b>494.167</b>	<b>(2.187)</b>
<b>Stato Patrimoniale Passivo</b>			
A) Patrimonio netto			
a) Capitale Sociale e Riserve	280.750	281.525	(775)
b) Utile (perdita) d'esercizio	(4.705)	(569)	(4.136)
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>276.045</b>	<b>280.956</b>	<b>(4.911)</b>
B) Fondi per rischi e oneri	6.688	1.332	5.356
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.354	1.396	(42)
D) Debiti	202.614	205.278	(2.664)
E) Ratei e risconti passivi	5.279	5.205	74
<b>Totale Passivo</b>	<b>491.980</b>	<b>494.167</b>	<b>(2.187)</b>

# Relazione sulla Gestione e informazioni ai sensi dell'art. 2 Legge 59/1992

## **1. Scopi statutari**

L'attività della Cooperativa è stata esercitata nel rigoroso rispetto degli scopi previsti dallo Statuto e i criteri seguiti nella gestione sono stati finalizzati al conseguimento degli scopi mutualistici come richiesto dall'art. 2 della Legge 59/92.

Le finalità statutarie della Cooperativa possono essere sintetizzate come segue:

1. fornire ai soci beni e servizi di buona qualità alle migliori condizioni possibili;
2. remunerare equamente i mezzi di autofinanziamento conferiti dai soci ai sensi di legge ed incentivare il loro spirito di previdenza e di risparmio;
3. informare ed educare adeguatamente i soci affinché siano messi nelle condizioni di poter partecipare con competenza alla scelta degli obiettivi economico-culturali-sociali della Cooperativa;
4. attuare iniziative sociali;
5. contribuire alla promozione ed allo sviluppo della cooperazione.

## **2. Analisi attività tipiche della Cooperativa e criteri seguiti per il conseguimento delle attività statutarie**

### **“Settore abitazione “proprietà indivisa”**

Nell'anno 2021 le attività caratteristiche dell'Area Gestione del Patrimonio a Proprietà Indivisa sono riferibili al lavoro effettuato dai seguenti Uffici:

- Ufficio Assegnazioni
- Ufficio Manutenzioni Alloggi
- Ufficio Manutenzione Caseggiati

Nel corso del 2020 l'**Ufficio Assegnazioni** ha assegnato 73 alloggi, di cui 69 in godimento e 4 in locazione. Si tratta di 18 unità in meno rispetto al 2020, dovuto al momentaneo blocco di alcune assegnazioni, deciso dagli amministratori, in attesa di disporre dei nuovi appartamenti ristrutturati grazie al contributo regionale: per poter assegnare questi appartamenti è necessario che la convenzione tra Cooperativa, Comune di Cinisello e Regione Lombardia sia firmata ed esecutiva, e questo purtroppo è avvenuto solo a marzo 2022, impedendo nelle ultime settimane del 2021 di assegnare quegli appartamenti che erano già stati ultimati.

Dei 73 immobili assegnati, 3 sono siti nel Comune di Sesto San Giovanni, 62 sono siti nel Comune di Cinisello Balsamo, e 8 nel Comune di Milano.

A fine 2021 gli alloggi oggetto di disdetta risultavano 22, mentre quelli assoggettati alla procedura di sfratto sono 43, di cui 8 in attesa di convalida e 35 con sentenza di sfratto. Altri 12 alloggi si sono liberati a seguito di esecuzione di sfratto.

Le nuove assegnazioni di box nel corso del 2021 sono state 95 (contro i 88 dell'anno precedente) mentre i cambi box sono stati 14 (8 nell'anno 2020). Nel 2021 sono stati assegnati 13 posti auto: quelli ancora disponibili sono 47, contro i 53 dell'anno precedente.

Per quanto concerne le locazioni commerciali si registrano 2 nuove locazioni, mentre a fine 2021 rimangono sfitte 9 unità.

Per quanto riguarda le attività dell'**Ufficio Manutenzione Alloggi**, va evidenziato che, dal mese di Luglio 2021, sono state avviate le attività di ristrutturazione di 80 alloggi, distribuiti in 24 caseggiati a proprietà indivisa, rientranti nell'ambito del Bando Regionale legato al "Decreto N. 9601 del 06/08/2020", volta alla riqualifica del patrimonio sotto utilizzato da destinarsi a edilizia residenziale sociale. Nel corso dell'anno infatti la Regione Lombardia, ha attribuito ad UniAbita quattro contributi a fondo perduto per la riqualifica di immobili abitativi per un valore di oltre Euro 4 milioni. Due di questi contributi riguardano la ristrutturazione di 80 appartamenti che, una volta ultimati, la Cooperativa assegnerà in godimento ai propri soci. Di questi 80, a fine 2021 erano stati avviati i lavori per 40 unità, di cui 10 arrivate già a conclusione entro il mese di dicembre. Purtroppo la definitiva convenzione tra UniAbita, Comune di Cinisello Balsamo e Regione Lombardia è stata firmata solo nella primavera del 2022, pertanto gli appartamenti già completati inizieranno ad essere assegnati solo nelle prossime settimane.

Gli altri due contributi sono legati ad altri due bandi, presentanti da UniAbita, riguardanti il primo la totale riqualifica dello stabile di via Garibaldi, dove in passato erano presenti uffici e cassa, ricavandone 4 mini appartamenti ed uno spazio di co-working al piano terra, ed il secondo nella risistemazione dell'unità commerciale in via Carducci a Sesto San Giovanni, da cui si ricaveranno 7 appartamenti da assegnare in godimento ai soci.

Nel corso dell'anno 2021, nonostante il protrarsi dei disagi generati dalla pandemia, l'Ufficio ha effettuato le consuete attività di gestione degli stabili, tra cui 78 interventi di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, parziale o di semplice revisione di alloggi e unità commerciali, per una spesa complessiva di Euro 741.000 (mentre nel 2020 si registrarono 95 interventi, per un totale di Euro 841.000). L'incidenza del costo di ristrutturazione medio per mq di superficie immobile è stato di Euro 126,67 su 5.850 mq di superficie lavorata, in aumento rispetto al valore medio dell'anno precedente (euro/mq 101,64), soprattutto a causa dal costante incremento dei costi di fornitura dei materiali, iniziato dalla metà dell'anno 2021.

Le attività hanno generato l'emissione di 555 ordini di lavoro.

Il grado di soddisfazione dei soci rimane alto, strettamente correlato alla qualità degli interventi eseguiti e riscontrabile dalle limitate segnalazioni inoltrate all'Ufficio nella fase di post consegna degli immobili lavorati.

Nel 2021 l'Ufficio ha gestito 76 richieste (sono state 51 nel 2020) per lavori di "Personalizzazione alloggio a carico socio": 48 di queste pratiche (il cui valore complessivo ammonta a euro 78.000) sono state elaborate e coordinate direttamente da UniAbita per conto dei Soci abitanti, mentre le restanti 28 sono state gestite direttamente dagli stessi Soci (dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni a procedere dall'Ufficio).

**L'Ufficio Manutenzioni Caseggiati** opera sia nel campo delle manutenzioni ordinarie che in quello delle manutenzioni straordinarie.

In merito alla gestione ordinaria, buona parte delle segnalazioni tecniche fornite dai soci transitano dal Numero Verde, che nel corso del 2021 ha evaso 5.416 richieste, oltre a 1.179 extra (non direttamente correlate ad interventi tecnici), per un totale di 6.595, con un tempo medio di evasione degli interventi (comprensivo di eventuale sopralluogo del tecnico e del manutentore) di 2 giorni. A fronte delle lavorazioni eseguite per le manutenzioni ordinarie sono stati emessi ed evasi 4.631 ordini (contro i 4.306 del 2020).

Sono state avviate e concluse 69 attività (contro le 120 del 2020) correlate a contratti di manutenzione ordinaria programmata. Non vengono invece registrate le segnalazioni che pervengono direttamente ai tecnici di caseggiato telefonicamente, verbalmente o via mail.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, si segnalano:

- Via 5 giornate n°2 - Rifacimento impianto citofonico e rifacimento balconi scale C-D-E
- Via Brunelleschi n°43 - Messa a norma quadri elettrici e ripristino linea antincendio box
- Via Mariani n°16 - Rifacimento impianto contabilizzazione energia e riqualifica vani scala
- via Mozart n°17 - Riqualifica impianto elettrico box e rifacimento impianto citofonico
- Via Aurora n°3/5 - Ripristino facciata in klinker
- Via Bramante n°15 - Tinteggiature scale 2°lotto
- Via Marconi n°43 - Ripristino linea antincendio
- Via Matteotti n°1 - Relamping parti comuni
- Via Papa Giovanni n°2 - Riqualifica manufatti in ferro
- Via S. Paolo n°4/6 - Rifacimento impianto citofonico
- Via Verdi n°6 - Tinteggiature vani scala

## **Gli interventi edificatori**

Dal 2018 gli interventi edilizi di UniAbita nascono sotto il marchio di “Firmati UniAbita”, un progetto che si basa su una nuova modalità di progettazione e realizzazione di interventi immobiliari.

Si tratta di nuovi interventi di sviluppo immobiliare, che pongono l'accento sulla piacevolezza estetica, l'attenzione ai dettagli e la possibilità di personalizzazione della propria nuova casa. Una linea attuale e moderna in cui si riconoscono i valori e i principi della Cooperativa, in cui poter esprimere la nostra esperienza di costruttori e comunità di abitanti sotto una nuova forma.

Le nuove costruzioni sono di piccole-medie dimensioni ed indirizzate a coloro che cercano un appartamento in condominio, con i comfort, gli spazi aperti e la privacy di una casa indipendente.

Capitolati di pregio, impiantistica di ultima generazione e attenzione all'ambiente ed ai consumi sono gli elementi chiave attorno a cui ruota questa innovativa idea di abitare. Tutti gli interventi sono realizzati con un design moderno e sono completati da ampi spazi comuni fruibili e servizi smart home.

Il primo intervento uscito come Firmati UniAbita fu Isola del Bosco, ultimato nella primavera 2021, composto da 13 appartamenti, tutti rogati nella prima metà dello scorso esercizio. Il secondo intervento, la cui progettazione e commercializzazione furono avviate nel corso del 2019, è Residenza Lumiere in Via Adriano 1 a Milano: la sua realizzazione, tutt'ora in corso, è iniziata nel 2021 e consta di 13 appartamenti e 14 box.

Sempre nel 2021 è stata acquisita l'area in via Boccaccio a Sesto San Giovanni, dove verrà realizzato l'intervento “Residenza Boccaccio 164”, nelle immediate vicinanze della MM1 Sesto 1° Maggio, mentre ad inizio 2022 è stata comprato un terreno in Cascina Gatti (Bergamella), sempre a Sesto San Giovanni, dove già è presente il complesso di Univillage, ed è in fase di realizzazione l'intervento Quadrifoglio.

### **1. Residenza Lumiere (Milano)**

Altro intervento che rientra nel progetto Firmati UniAbita è Residenza Lumiere, in Via Adriano 1 a Milano, che prevede la trasformazione di quello che era un vuoto urbano irrisolto: l'area oggetto dell'intervento è infatti costituita da un isolato, delimitato dalle Via Adriano e Via Meucci, posto in una zona densamente urbanizzata del Comune di Milano (Crescenzago), in uno dei borghi di matrice rurale, nella fascia esterna dei bastioni che rappresenta ancora oggi l'ideale soglia di passaggio tra la città storica di antica formazione e la prima fascia esterna urbana.

Si tratta di una piccola palazzina signorile progettata con la collaborazione del Politecnico di Milano, con partner tecnici prestigiosi come la società Porcelanosa, tra i maggiori produttori di ceramica al mondo. L'edificio si caratterizza per l'edificazione di un corpo di fabbrica più alto verso la piazza, una corte interna, che definisce uno spazio privato intercluso, capace però di rapportarsi visivamente con lo spazio pubblico esterno attraverso due grandi vetrate. Al piano terra sono collocati l'androne di ingresso, con annesso spazio ad uso comune, gli spazi relativi alla distribuzione, un locale fitness ed alcuni vani tecnici, oltre alla presenza di un deposito bici.

Ai piani superiori si trovano le unità immobiliari, che si articolano lungo i due corpi di fabbrica presenti, in quattro piani fuori terra per il corpo più basso e cinque per quello più alto. La progettazione dell'edificio tiene conto delle corrette metodologie e prassi realizzative, così da garantire la riduzione dei consumi energetici, i minori costi di esercizio e l'ottimizzazione della produttività degli occupanti. Le grandi pareti vetrate e le ampie aperture sono gli elementi che contraddistinguono la residenza Lumière sia negli appartamenti che nelle parti comuni, diventando quadri in movimento che fanno intravedere da un lato il giardino interno e dall'altra il contesto urbano. L'immobile sarà dotato di pannelli fotovoltaici, impianto geotermico, riscaldamento a pavimento, che consentiranno all'edificio di essere completamente autosufficiente dal punto di vista energetico dei consumi, oltre a garantire il massimo comfort termico e un risparmio di risorse per le persone e l'ambiente.

Purtroppo per rallentamenti dovuti al lockdown del 2020, che ha portato a significativi ritardi alla firma della Convenzione con il Comune di Milano, l'intervento ha avuto inizio solo a 2021 avviato. Rispetto ai 13 appartamenti in corso di realizzazione, a fine 2021 ne erano stati assegnati 4 (diventati 6 con il mese di aprile 2022, oltre a 2 proposte accettate in attesa di essere contrattualizzate).

### **2. Quadrifoglio Apartments (Sesto San Giovanni)**

Nel verde del parco della Bergamella, attiguo al borgo storico di Cascina Gatti, si sviluppa il progetto Quadrifoglio Apartments. Quest'area è parte dell'intervento di riqualificazione di Bergamella, avviato da UniAbita nel 2011, di cui una parte già conclusa con la realizzazione del complesso Univillage.

In quello che era definito Lotto D, si andranno a realizzare 28 appartamenti, distribuiti su sette piani di un moderno edificio residenziale dove l'ingresso, realizzato come un giardino rialzato, e una hall ricca

di vetrate, creano continuità e perfetta integrazione con lo spazio esterno. Ogni appartamento è dotato di tripla esposizione, con la luce naturale che crea il massimo comfort abitativo. Questo è stato possibile grazie ad un'attenta analisi del contesto, ad un'accurata valutazione del cromatismo e all'applicazione di corretti principi di regolazione della radiazione solare, creando spazi accoglienti e ricchi di luce naturale. Inoltre ogni unità è dotata di grandi e ampie logge per immergersi nel verde, spazi di collegamento tra interno ed esterno, che garantiscono il massimo comfort dal punto di vista della vivibilità e del benessere dato dall'aria aperta. È necessario evidenziare la grande cura nei dettagli, nelle soluzioni materiche e nell'ottimizzazione degli spazi: il progetto si caratterizza per l'utilizzo di un intonaco effetto cemento grigio/beige, che ne definisce una forte matericità capace di mettere in luce il carattere civile della nuova architettura, delineando una continuità culturale con il contesto esistente.

Oltre ai 28 appartamenti, tutti in classe energetica A3/4, al piano terra si troverà un locale fitness, un vano per il deposito dei passeggini, oltre alla presenza delle cantine al servizio delle abitazioni. L'intervento è iniziato nella seconda metà del 2021 e si concluderà nella primavera del 2023. Al 31 dicembre 2021, con la costruzione appena avviata, erano già state concluse 10 assegnazioni, diventati 15 ad aprile 2022, insieme a altre 2 proposte accettate e da contrattualizzare.

Restano poi in portafoglio altri interventi edificatori, già ultimati ma nei quali sono ancora presenti appartamenti o box da assegnare; si tratta di:

3. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)
4. Via Cornelio "Residenza San Martino" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
5. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
6. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
7. Via Picasso "le Residenze del Parco" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
8. Via Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
9. Via Martiri Palestinesi "Domus Lignea" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
10. Via Falck a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
11. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)

### **3. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)**

L'intervento, curato interamente da UniAbita, fu ultimato nel mese di marzo del 2009, con la realizzazione di 126 alloggi (di cui 19 in edilizia convenzionata) e 188 box. Le vendite sono praticamente ultimate, restando solo un appartamento e il relativo box da rogitare ad una socia, con la quale però sussistono problemi di natura legale.

### **4. Via Cornelio "Residenza San Martino" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)**

In questo intervento – realizzato tramite il Consorzio Co.C.E.C. – UniAbita ha commercializzato 7 appartamenti e 19 box: resta solo un box ancora da assegnare.

### **5. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)**

L'intervento, curato interamente da UniAbita, è stato avviato nel marzo 2012 e completato nell'ottobre 2014 con la realizzazione di 64 alloggi e 76 box. A fine 2021, sono stati assegnati 61 appartamenti e 68 box, di cui 2 con la formula del "patto di futura vendita"; oltre ai PFV, restano da rogitare un appartamento e due box. Le unità non assegnate sono attualmente locate a terzi, in attesa che si concretizzino condizioni per la loro vendita.

### **6. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)**

L'intervento è interamente curato da UniAbita; il Lotto Alfa e il Lotto Beta sono stati completati nel mese di marzo 2016, il Lotto Gamma ad ottobre 2016, mentre tutte le parti comuni, compresa la Mall, sono state ultimate nel corso del 2017. L'intervento conta di 254 alloggi, 284 box e 5 unità commerciali. A fine 2021 sono stati assegnati 252 appartamenti, di cui 4 con la formula della locazione con patto di futura vendita, e 273 box; sono state inoltre già assegnate 4 unità commerciali. Oltre ai 4 PFV restano da rogitare due appartamenti e due box. I due appartamenti non assegnati e due box sono attualmente locati a terzi, in attesa che si delineino condizioni di vendita.

### **7. Via Picasso "le Residenze del Parco" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)**

L'intervento è stato realizzato dal Co.C.E.C. UniAbita ha provveduto a commercializzare 6 appartamenti e 7 box, tutti assegnati: a fine 2021 resta da rogitare solo 1 alloggio e 1 box.

**8. Via dei Partigiani “I Giardini di Rachele” a Cinisello Balsamo (edilizia libera)**

L'intervento, curato dal Co.C.E.C., si è concluso nel 2016 con la realizzazione di 88 alloggi, 30 box pertinenziali, nonché di 110 box facenti parte del Piano Urbano Parcheggi. UniAbita ha commercializzato 27 appartamenti, tutti assegnati e rogitati salvo un appartamento legato ad un patto di futura vendita e due box. Ci sono poi 12 box pertinenziali, tutti assegnati e rogitati, e 53 box rientranti nel programma PUP (Piano Urbano Parcheggi): di questi ne restano 41 ancora da assegnare. Vale la pena rimarcare che, per i restanti box del PUP, UniAbita ha sottoscritto un contratto per la locazione/noleggio degli stessi con la società Yespark, che affitta posti auto/box mediante un'applicazione per smartphone.

**9. Via Martiri Palestinesi “Domus Lignea” a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)**

L'intervento, che riguardava la prima casa realizzata dal Co.C.E.C. con largo impiego del legno, è stato avviato nel mese di dicembre 2013 ed ultimato nel 2017, dopo un fermo attività causato nel 2014 da problemi finanziari legati all'impresa appaltatrice delle opere in legno. Sono stati realizzati 16 alloggi e 19 box. Ad UniAbita compete la commercializzazione di 8 alloggi e 9 box; a fine 2021 tre appartamenti e tre box sono stati rogitati, mentre un altro appartamento con annesso box risulta assegnato.

**10. Via Falck a Sesto San Giovanni (edilizia libera)**

L'intervento, è stato curato interamente dalla Cooperativa UniAbita; il cantiere, avviato nel settembre 2015, è stato ultimato nel marzo 2017, realizzando 16 alloggi e 25 box. Alla fine del 2021, tutte le unità risultano assegnate (e rogitate) salvo 2 box.

**11. Viale Sarca “Residenza Bicocca” a Milano (edilizia convenzionata)**

L'intervento, curato da UniAbita, partì nel mese di giugno del 2010 e venne ultimato nel settembre 2012, con la realizzazione di 76 appartamenti e 90 box. Tutti gli appartamenti sono stati assegnati e rogitati, mentre restano in capo alla Cooperativa 14 dei 90 box: alcuni di questi sono dati in gestione a Yespark per la messa in uso.

**3. Sede sociale e sedi secondarie della Cooperativa**

La Cooperativa svolge la propria attività presso:

- la sede sociale, in piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo
- la sede operativa, in via Carlo Marx, 111 - Sesto San Giovanni
- la sede operativa, in via XXV Aprile 34 - Cinisello Balsamo.

Va evidenziato che nel corso della primavera del 2021 è stata chiusa la sede di via Garibaldi a Cinisello Balsamo (lo stabile sarà oggetto di profonda ristrutturazione, ricavandone 4 mini appartamenti e uno spazio di co-working al piano terra), mentre un nuovo ufficio casse è stato aperto nello stabile di proprietà in via XX Aprile 34.

**4. Il Prestito Sociale**

Il Prestito Sociale, ammontante a Euro 119.069.407, contro Euro 117.247.633 al 31 dicembre 2020, ha registrato un incremento di Euro 1.821.774 (+1,6%).

In merito al cosiddetto “vincolo di liquidità” riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2021 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo, e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 119.069.407, risulta pari al 43,78%, ben superiore al rapporto del 30% suggerito da Legacoop.

**Tassi Prestito Ordinario**

Iniziato l'esercizio con gli stessi tassi applicati nel 2020, venivano successivamente variati a partire dal 15 febbraio.

Dal 01/01/2021 (tassi in vigore dal 07/10/2019) al 14/02/2021

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	9.999,99	0,35%
10.000,00	19.999,99	0,45%
20.000,00	29.999,99	0,50%
30.000,00	39.999,99	0,60%
40.000,00	49.999,99	0,65%
50.000,00	74.595.57	0,70%

Dal 15/02/2021

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	9.999,99	0,25%
10.000,00	19.999,99	0,30%
20.000,00	29.999,99	0,40%
30.000,00	39.999,99	0,50%
40.000,00	49.999,99	0,55%
50.000,00	74.595.57	0,60%

Tassi Prestito VincolatoDal 01/01/2021 (tassi in vigore dal 07/10/2019) al 14/02/2021

<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	1,45%
4 anni	1,80%

Dal 15/02/2021

<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	1,25%
4 anni	1,60%

Nel corso dell'esercizio l'Ufficio Casse e Prestito Sociale ha promosso con i soci prestatori le seguenti tipologie speciali di prestito vincolato:

Prestito Vincolato Fedeltà

Nel 2019 è stata istituita questa forma di prestito vincolato speciale, che avrebbe dovuto esaurirsi entro il 31 dicembre 2019, ma è stata poi prorogata prima per tutto il 2020 e poi anche per l'esercizio 2021. È caratterizzata dalla premialità della sua remunerazione, prevedendo una maggiorazione lorda dello 0,15% rispetto al tasso vigente per i depositi vincolati previsti da foglio informativo, con sottoscrizione di un unico libretto di almeno Euro 30.000 (o multipli se cointestatari).

Prestito Vincolato Diamante

Per questa emissione di prestito vincolato, rivolta a soci con più di 75 anni di età, la Cooperativa ha riconosciuto un tasso particolarmente vantaggioso (1,40% lordo fino al 14 febbraio, poi sceso a 1,20% dopo la riduzione dei tassi), consentendo ai soci di poter svincolare liberamente anche tutto l'importo del deposito entro una settimana lavorativa dalla semplice richiesta.

Prestito Vincolato Lumiere

Questa forma di prestito è stata emessa il 3 febbraio 2020 ed è finalizzata alla raccolta di risorse finanziarie da investire nell'intervento Lumiere in Via Adriano a Milano. A seguito del posticipo dell'apertura dei lavori il termine di vincolo, inizialmente previsto per il 30 novembre 2021, è stato fissato al 31 maggio 2022. La remunerazione lorda è stata dell'1,35%.

Prestito Vincolato Quadrifoglio

Questa forma di prestito è entrata in vigore il 15 febbraio 2021 fino al 31 gennaio 2023 ed è finalizzata alla raccolta di risorse finanziarie da investire nel nuovo intervento costruttivo Quadrifoglio Apartments a Sesto San Giovanni. La remunerazione lorda rimane fissa all'1% e non è previsto alcuno svincolo. La sottoscrizione di questo prestito si è conclusa il 31 ottobre 2021.

Prestito Vincolato Special 5 anni

Questo prestito vincolato, istituito nel 2021, prevede una remunerazione molto premiante, con un tasso lordo pari all'1,90, soddisfacendo due condizioni, cioè un deposito minimo di Euro 30.000 e un vincolo della durata di 5 anni.

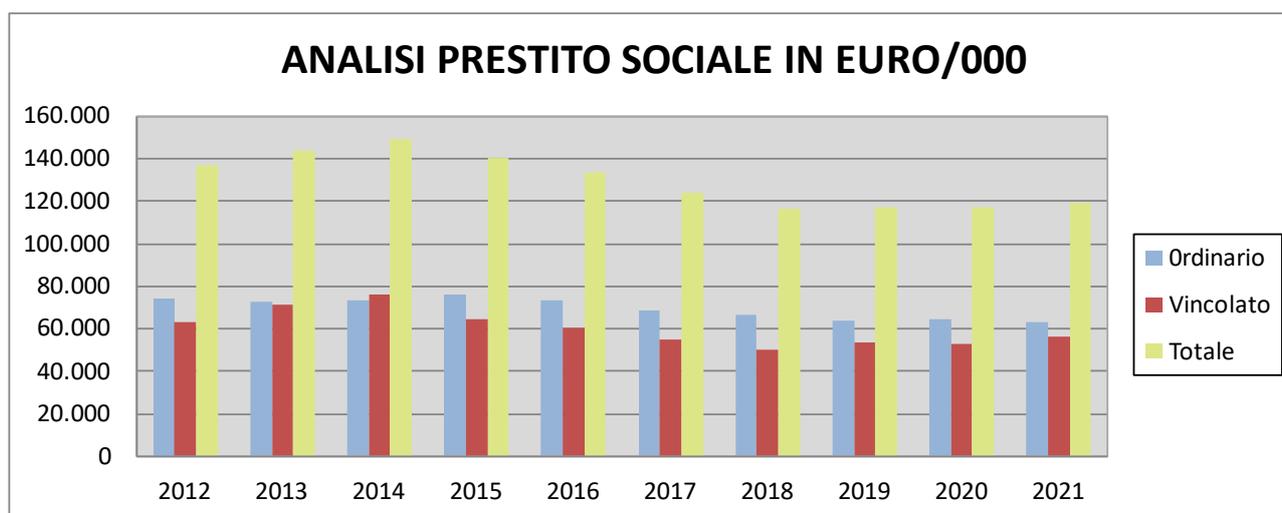
Prestito Vincolato Giovan-issimi

Il 2 dicembre 2019 è stata emessa anche questa nuova forma di prestito vincolato, dedicato ai soci che desiderano costruire una relazione con la Cooperativa anche per i propri figli e nipoti e intendano incentivarne l'associazione. Infatti si prevede che al compimento della maggiore età del congiunto a cui il prestito è legato, questi possa godere di uno sconto sulla quota di ammissione e bonus su un futuro contratto di assegnazione alloggio. L'importo minimo è di Euro 300, incrementabile con versamenti minimi di Euro 50 fino ad un massimo sottoscrivibile di Euro 15.000, con rendimenti crescenti nel tempo (da un tasso lordo dell'1,40% fino ad un massimo del 3,10%). Il vincolo maturerà al 18esimo anno del figlio o nipote, perciò la sua durata può variare da un minimo di 4 ad un massimo di 12 anni e 6 mesi.

Andamento del Prestito Sociale

Di seguito viene illustrato l'andamento del Prestito Sociale degli ultimi 10 anni, suddiviso tra ordinario e vincolato.

ANDAMENTO PRESTITO SOCIALE DAL 2012 AL 2021 (Euro/000)			
ANNO	Ordinario	Vincolato	Totale
2012	73.803	62.940	136.743
2013	72.528	71.111	143.639
2014	73.330	75.984	149.314
2015	75.968	64.671	140.639
2016	73.134	60.105	133.239
2017	68.663	55.078	123.741
2018	66.597	50.102	116.699
2019	63.571	53.463	117.034
2020	64.461	52.787	117.248
2021	62.833	56.236	119.069



Il grafico evidenzia, nel periodo oggetto di analisi, un andamento crescente del Prestito Sociale, complessivamente considerato, fino al 2014. Nel corso del 2015 e fino al 2018 si rileva una drastica inversione di tendenza, con una riduzione complessiva del prestito di Euro 32.615 mila, con il vincolato che si riduce di Euro 25.882 mila (-34% rispetto ai valori massimi del 2014) e l'ordinario di Euro 6.733 mila (-9%).

La decrescita, il cui ritmo si era già ridotto tra 2017 e 2018, sostanzialmente si arresta e tra 2018 e 2020 si attesta costantemente su un valore complessivo di Euro 117 milioni. Nel 2021 un primo significativo aumento, come non si registrava da qualche anno, fino a poco oltre Euro 119 milioni. Nel corso degli ultimi esercizi si è nel frattempo registrato un sempre più significativo spostamento tra l'ammontare dei depositi ordinari e quelli vincolati, come risulta anche nell'ultimo anno.

La ripartizione per scadenze, con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione rispetto agli altri creditori, è la seguente:

	Scadenza entro 2022	Scadenza oltre 2022	Con clausola di Postergazione
<b>Prestiti vincolati</b>			
Scadenza 2022	18.361.156	-	0
Scadenza 2023	-	16.756.669	0
Scadenza 2024	-	12.552.880	0
Scadenza 2025	-	4.474.764	0
Scadenza 2026	-	3.990.014	0
Scadenza 2027	-	14.567	0
Scadenza 2028	-	34.905	0
Scadenza 2029	-	17.455	0
Scadenza 2030	-	9.273	0
Scadenza 2031	-	19.799	0
Scadenza 2032	-	4.643	0
<b>Totale Prestiti vincolati</b>	<b>18.361.156</b>	<b>37.874.969</b>	<b>0</b>
<b>Prestiti ordinari</b>			
Con restituzione senza vincolo	62.883.282	-	0
<b>Totale prestiti verso soci</b>	<b>81.194.438</b>	<b>37.874.969</b>	<b>0</b>

Il Prestito Sociale è disciplinato da apposito Regolamento e viene effettuato nei limiti ed alle condizioni previste dalle disposizioni di legge.

##### **5. Le relazioni con i soci: partecipazione, informazione, iniziative sociali**

Nell'anno 2021 i Servizi di Comunicazione Aziendale e Relazione con i Soci sono stati principalmente impegnati nelle seguenti attività:

- gestione degli strumenti e delle attività di comunicazione integrata sito web, campagne social, ufficio stampa, newsletter;
- lancio del nuovo portale UniAbita e successivo restyling e integrazione della comunicazione digital;
- è stato rilanciato il format della rivista "UniAbita Il Magazine degli Abitanti", disponibile in formato digitale e distribuito ai soci assegnatari della proprietà indivisa;
- coordinamento ed organizzazione di periodici incontri con i Comitati di Caseggiato e assemblee condominiali con modalità mista (presenza e on line);
- organizzazione delle riunioni informative per presentare la Cooperativa agli aspiranti Soci. Nel 2021, nonostante il proseguimento dello stato di emergenza, sono state promosse 15 assemblee on line a cui hanno partecipato 212 persone; i nuovi soci iscritti nell'esercizio sono stati 186;
- gestione del servizio di assistenza, svolto dall'Ufficio Soci con i Consiglieri incaricati, attraverso il quale sono state affrontate questioni inerenti i regolamenti, le tematiche di natura sociale e tecnica, il mantenimento delle migliori relazioni con i Soci e la risoluzione delle problematiche fra Soci abitanti; nel 2020 sono state trattate 558 pratiche;
- sono state consolidate le collaborazioni con importanti realtà commerciali e culturali del territorio per poter offrire in modo sinergico convenzioni, servizi agevolati e momenti di socialità ai nostri soci;
- è proseguito l'impegno della Cooperativa e della Fondazione Auprema a sostegno dei Soci in condizioni di fragilità ed entrati in uno stato di morosità incolpevole, attraverso particolari attività sociali come "Social market";

- si segnala che, a sostegno di Fondazione Auprema, i dipendenti UniAbita hanno raccolto oltre Euro 500 per il finanziamento di diversi progetti dell'associazione.

Inoltre, la Segreteria di Presidenza e Direzione, in collaborazione con l'Area Amministrativa e l'Ufficio Comunicazione, per quanto riguarda gli adempimenti assembleari, ha provveduto a organizzare, nel mese di maggio, le tradizionali cinque Assemblee Separate e l'Assemblea Ordinaria Generale dei soci, riguardanti essenzialmente l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020. Come per l'anno precedente a causa del perdurare della pandemia e delle limitazioni alle manifestazioni pubbliche, le assemblee separate si sono tenute con modalità elettronica on line: i soci, dopo aver ricevuto codice di accesso e password personali, valide solo per l'assemblea separata di loro appartenenza, si collegavano alla piattaforma Eligo e da lì potevano visionare un video di presentazione del bilancio, ascoltare la presentazione dei diversi punti fatta dal Presidente, avanzare domande tramite la chat oppure via mail, le cui risposte venivano formulate nel corso della diretta in streaming, e infine votare i diversi punti all'ordine del giorno. Questo strumento ha consentito una buona partecipazione dei soci (i partecipanti e votanti complessivi non sono stati dissimili dalle assemblee in presenza tenute negli anni scorsi) e garantito a tutti l'accesso per far valere il proprio diritto di voto.

L'assemblea generale dei soci, con la presenza fisica dei soli delegati, si è invece tenuta al Salone Matteotti di via I Maggio il 1° giugno 2021, mentre per tutti gli altri soci non delegati è stata approntata anche una diretta streaming sui canali social della Cooperativa.

## **6. La prevedibile evoluzione della gestione**

### **La proprietà divisa ed indivisa**

Il 2022 si è aperto con ancora in primo piano l'emergenza sanitaria provocata dalla pandemia da Coronavirus. L'inizio dell'anno ha segnato ancora alti livelli di contagio, anche se fortunatamente gli effetti sul sistema sanitario e sulle attività produttive è stato molto più contenuto rispetto ai due anni precedenti grazie alla capillare distribuzione dei vaccini. Con i continui miglioramenti molte misure restrittive adottate a marzo 2020, a partire dallo stato di emergenza, dalla primavera si vanno a chiudere e per i prossimi mesi ci si attende una progressiva normalizzazione.

Da febbraio è purtroppo scoppiata la guerra tra Russia e Ucraina: chiaramente allarmi e preoccupazioni hanno interessato anche l'Italia, fin dall'inizio coinvolta nel supportare l'Ucraina nella propria resistenza all'invasione. Soprattutto il conflitto ha ulteriormente acuito le tensioni sui prezzi che già si erano registrate nel 2021. L'uscita dalla pandemia e la ripresa di diverse attività economiche avevano già iniziato a provocare rialzi soprattutto del settore energetico, con conseguenze inflattive su molte altre materie prime. In Italia un ulteriore elemento che ha favorito l'innalzamento dei costi è stata la ripresa del settore edilizio, trainata dall'esplosione dei lavori per usufruire delle tante agevolazioni fiscali: in poche settimane i prezzi sono schizzati in alto, mentre gli approvvigionamenti di molti materiali si facevano sempre più complicati data la stretta sulla produzione mondiale. La guerra del 2022 sta ulteriormente intensificando queste tensioni, con effetti difficilmente immaginabili nel lungo periodo. Al momento, per quanto riguarda UniAbita, si assiste ad incrementi di costi che necessariamente rischiano di restringere ulteriormente la marginalità, soprattutto per quanto riguarda gli interventi di proprietà divisa. I costi di gestione degli immobili, influenzati soprattutto da quelli per il riscaldamento, sono come di consueto riaddebitati ai soci, che si trovano a sostenere spese impreviste e molto penalizzati: compito della Cooperativa è quello di monitorare, perché eventuali difficoltà dei soci non si tramutino in breve tempo in tensioni sull'andamento delle morosità.

Per quanto riguarda la proprietà indivisa, stanno proseguendo i lavori di ristrutturazione degli 80 appartamenti finanziati tramite i due contributi regionali; in questi casi i maggiori costi di produzione dovrebbero trovare copertura all'interno del contributo stesso. A marzo è stata siglata la convenzione tra UniAbita, Regione Lombardia e Comune di Cinisello, che rende effettiva la destinazione dei contributi ed autorizza la Cooperativa ad effettuare le prime assegnazioni con i criteri previsti dal Bando sulle unità già ultimate. Nel frattempo si stanno ultimando le progettazioni per le altre due operazioni che beneficeranno dell'apporto pubblico, cioè il recupero edilizio dello stabile di via Garibaldi a Cinisello Balsamo e la realizzazione di sette nuovi appartamenti in via Carducci a Sesto San Giovanni.

Nella prima parte del 2021 sono invece iniziati i lavori di manutenzione straordinaria con beneficio fiscale da superbonus 110% per le facciate di via Villa 6 e Brunelleschi 45, mentre si stanno definendo quelli che interesseranno altri stabili e che si avvieranno nella seconda parte dell'anno.

Per quanto riguarda le attività riguardanti la proprietà divisa, sono proseguiti i lavori di costruzione degli interventi di Lumiere in via Adriano e Quadrifoglio Apartments in Bergamella a Sesto San Giovanni, di cui si è già data illustrazione nella sezione "Gli interventi edificatori".

Nel mese di gennaio 2022 è stata acquisita l'area per la costruzione del nuovo intervento denominato Cascina Gatti, che impegnerà la Cooperativa nei prossimi anni, mentre nei prossimi mesi, ottenuti i vari permessi, potrà prendere l'avvio l'intervento **Residenza Boccaccio**

Si tratta di un progetto che mette al centro il benessere della persona e la sua vita privata con un design elegante, che valorizza gli spazi interni anche grazie all'impiego materiali naturali. Boccaccio 164 rappresenta una combinazione unica di accuratezza e funzionalità, dove vivere in città diviene improvvisamente facile, rilassante e comodo grazie ad un inedito mix di design, qualità dei dettagli ed approccio ecologico. Una casa che mette al centro la persona e l'attenzione ai dettagli senza rinunciare alle comodità di un quartiere vivace e adatto alle molteplici esigenze della vita moderna. Questo nuovo progetto propone spazi sapientemente razionalizzati dove farsi accogliere dalla luminosità e dalle ampie logge.

In Residenza Boccaccio verranno realizzati 28 appartamenti in classe energetica A4, oltre a differenti servizi a uso esclusivo dei condomini: area verde attrezzata, spazio fitness, area gioco bimbi e deposito biciclette. Si evidenzia che, ad aprile 2022, con il cantiere non ancora avviato, si sono già registrate e accettate 16 proposte d'acquisto.

## II Prestito Sociale

Dal 1° gennaio 2022 sono entrati in vigore i nuovi tassi, come da delibera di Consiglio di Amministrazione del 15 dicembre 2021. Sono inoltre state accorpate e ridotte le fasce a cui applicare i diversi tassi di interesse:

### Tassi Prestito Ordinario

Dal 01/01/2022

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	19.999,99	0,15%
20.000,00	39.999,99	0,30%
40.000,00	49.999,99	0,45%
50.000,00	76.163,77	0,50%

### Tassi Prestito Vincolato

Dal 01/01/2022

<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	0,85%
4 anni	1,20%
5 anni	1,40%

Dal 1° gennaio 2022 è stato aumentato l'importo massimo del prestito sociale di cui è ammessa la raccolta nei confronti dei soci persone fisiche, ai sensi dell'art. 21, comma 6, L.31 gennaio 1992, n.59. Il nuovo limite per il triennio 2022-24 è di Euro 76.163,77.

Il Prestito Sociale alla data del 31 marzo 2022 ammonta a Euro 118.666.602, costituito per Euro 55.752.219 da depositi vincolati e per Euro 62.914.383 da depositi ordinari. Rispetto al 31 dicembre 2021 si evidenzia un sostanziale mantenimento dei libretti, con il totale di depositi vincolati ridottosi di Euro 484 migliaia. Va evidenziato che nei primi tre mesi dell'anno sono andati a scadenza definitiva prestiti vincolati per oltre Euro 2 milioni, in buona parte rinnovati dai soci.

## **7. Informativa ex art. 2528 ultimo comma del Codice Civile**

I nuovi soci vengono ammessi con delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole espresso da un Consigliere all'uopo delegato. Il parere favorevole del Consigliere Delegato è esclusivamente subordinato all'accertamento dei requisiti previsti dall'articolo 6 dello Statuto.

Una volta che il socio è ammesso e il proprio nome annotato sul Libro Soci, da cui si ricava il relativo codice di iscrizione, viene inviata comunicazione di accettazione della propria domanda ed invito al ritiro del titolo.

### **8. Informativa ex D.lgs. 32/2007 concernente gli indicatori di risultato finanziari e non, i rischi e le incertezze, l'ambiente e il personale**

Come già illustrato nelle relazioni ai bilanci degli esercizi 2010 e seguenti, a parziale recepimento della Direttiva n. 2003/51/CE, nota come Direttiva di modernizzazione contabile - riguardante l'adozione di regole di redazione del bilancio vicine ai principi contabili internazionali per le società italiane non quotate che applicano i principi contabili nazionali, e dunque anche per le cooperative – venne emanato il Decreto Legislativo 2 febbraio 2007, n. 32, che reca disposizioni obbligatorie della disciplina comunitaria in materia, tra l'altro, di relazione sulla gestione. Il Decreto Legislativo 32/2007 innovava l'articolo 2428 del Codice Civile, ampliando il contenuto della relazione sulla gestione all'esposizione dei cosiddetti indicatori di risultato finanziari e non, dei rischi e incertezze nonché dell'ambiente e personale della società.

I principi contenuti nel Decreto Legislativo 32/2007 sono stati confermati dal D.lgs. 139 del 18 agosto 2015, che portava ad attuazione le Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE.

#### **Gli indicatori di risultato finanziari**

Gli indicatori finanziari sono gli indicatori o indici desumibili dalla contabilità generale, ossia dai prospetti di bilancio, atti a illustrare in modo più completo la situazione aziendale.

Nelle tabelle che seguono vengono rappresentati tutti gli indicatori finanziari suggeriti dal CNDCEC (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili) sopra citato, corredati da brevi note di commento.

#### **Tabella 1**

#### **Andamento dei principali aggregati economici (in milioni di Euro)**

	<b>Esercizio 2021</b>	<b>Esercizio 2020</b>	<b>Esercizio 2019</b>	<b>Esercizio 2018</b>	<b>Esercizio 2017</b>
Valore della produzione	21,46	19,72	20,84	19,34	22,11
Risultato prima delle imposte	(3,90)	0,03	(0,26)	(1,26)	(1,46)

Non si può stabilire una relazione univoca tra valore della produzione e risultato prima delle imposte, essendo quest'ultimo non necessariamente correlabile ai volumi della produzione, data la peculiare attività svolta da UniAbita.

**Tabella 2**  
**Conti Economici riclassificati**  
(secondo il criterio della pertinenza gestionale)

	2021	2020
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	17.366.251	16.445.857
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	2.852.752	2.427.589
<b>Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)</b>	<b>20.219.003</b>	<b>18.873.446</b>
Costi operativi divisa	(2.921.799)	(2.618.544)
Costi indivisa carico soci	(5.606.617)	(4.878.885)
Costi indivisa carico Coop.	(2.327.630)	(1.716.844)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	767.437	621.553
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.632.212)	(2.729.393)
<b>Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)</b>	<b>7.498.182</b>	<b>7.551.332</b>
Costi del personale (Cp)	(2.553.129)	(2.262.779)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) + (Cp)</b>	<b>4.945.053</b>	<b>5.288.553</b>
Ammortamenti (Am)	(1.394.645)	(1.995.145)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0
<b>Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)</b>	<b>3.550.408</b>	<b>3.293.408</b>
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	(5.150.876)	(3.324)
<b>Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)</b>	<b>(1.600.468)</b>	<b>3.290.084</b>
Oneri finanziari (Of)	2.643.700	2.760.594
<b>Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)</b>	<b>(4.244.168)</b>	<b>529.490</b>
Proventi Finanziari (PF)	259.123	239.223
Rettifiche Valore Attività Finanziarie (RVAF)	(252.808)	(732.754)
<b>Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)</b>	<b>(4.237.853)</b>	<b>35.959</b>
Imposte sul reddito (Ir)	466.935	605.493
<b>Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)</b>	<b>(4.704.788)</b>	<b>(569.534)</b>

**Indicatori di solidità**

Esprimono la capacità della Cooperativa di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Nella **Tabella 3** che segue sono riportati gli indicatori di solidità volti ad evidenziare la correlazione tra il tempo di recupero degli impieghi e il tempo di recupero delle fonti di finanziamento. Mentre nella **Tabella 4** sono riportati gli indicatori concernenti la composizione delle fonti di finanziamento.

**Tabella 3****Indicatori di finanziamento delle Immobilizzazioni**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Margine primario di struttura = Mezzi propri - Attivo fisso	(135.842.861)	(131.357.886)
Quoziente primario di struttura = Mezzi propri / Attivo fisso	0,6702	0,6814
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	35.811.594	47.407.058
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0869	1,1150

Gli indici esposti nella **Tabella 3** sono stati richiesti da Banca D'Italia, nel proprio documento denominato "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche", emanato l'8 novembre 2016, e tendono ad esprimere il livello di copertura delle Attività immobilizzate (Attivo fisso) con risorse durevoli (Mezzi propri o Mezzi propri più Debiti finanziari a media e lunga scadenza definiti Passività consolidate).

In particolar modo, va rilevato che *il secondo indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra Mezzi propri e Passività a medio e lungo termine (consolidate) e l'attivo immobilizzato, se inferiore a 1 tende ad evidenziare situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della Società.*

La **Tabella 3** evidenzia che, per ciascuno dei due esercizi considerati, le Attività immobilizzate sono superiori di oltre Euro 130 milioni rispetto al totale Patrimonio Netto (Mezzi propri) della Cooperativa; mentre la somma dei Mezzi propri e dei Debiti finanziari a media e lunga scadenza eccede le Attività immobilizzate (Attivo fisso) di circa Euro 36 milioni nel 2021. L'indice di Struttura Finanziaria è in questo caso superiore a 1 sia nel 2020 che nel 2021: rispetto allo scorso anno si riduce leggermente a seguito delle maggiori scadenze finanziarie che matureranno nel 2022 rispetto a quelle che si erano registrate nel precedente bilancio. Va però evidenziato che nel calcolo di cui sopra viene considerato l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più avanti riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a media-lunga scadenza).

Negli anni, almeno fino al 2014, il prestito sociale in UniAbita è stato caratterizzato da un andamento costantemente crescente; questa tendenza si è bruscamente interrotta a partire dal 2014, quando soprattutto il prestito vincolato vide un significativo ridimensionamento, calando in quattro anni, tra inizio 2015 e fine 2018, di quasi Euro 26 milioni (-34%), in concomitanza della maturazione di diversi prestiti vincolati nell'arco di questi esercizi. Il Prestito Ordinario invece continuava a mantenersi con una certa stabilità intorno ai 73 milioni: cresciuto di Euro 2,6 milioni tra 2014 e 2015, nel corso del 2016 calava di Euro 2,8 milioni, riportandosi sui valori medi che permanevano dal 2012; solo nel 2017 è sceso sotto Euro 70 milioni, giungendo nel 2018 a Euro 66 milioni.

Questa tendenza di brusco calo si è arrestata nella seconda metà del 2018, quando cessava il costante flusso in uscita dei prestiti. Questo andamento proseguiva anche nel successivo esercizio, che finiva con un saldo di Euro 117.033.893, leggermente superiore alla chiusura precedente. Nel 2020 questo valore si è mantenuto per tutto l'esercizio, chiudendo con un importo di Euro 117.247.633: praticamente tra 2018 e 2020 il prestito è rimasto attorno a Euro 117 milioni.

Anche nel 2021 è rimasto costantemente tra gli Euro 117 e 118 milioni, chiudendo l'esercizio con un saldo complessivo di oltre Euro 119 milioni. Soprattutto va evidenziato come il volume totale dei depositi vincolati abbia superato gli Euro 56 milioni, come non accadeva da oltre 5 anni.

Dal 2019 la distribuzione del prestito tra ordinario e vincolato si è mantenuta costante, con il primo che ha pesato per circa il 55% del totale ed il secondo per il 45%; nell'ultimo esercizio i depositi ordinari sono scesi sotto il 53%, mentre i vincolati hanno superato il 47%:

	Ordinario		Vincolato		Totale
2017	68.663	55,5%	55.078	44,5%	123.741
2018	66.597	57,1%	50.102	42,9%	116.699
2019	63.571	54,3%	53.463	45,7%	117.034
2020	64.461	55,0%	52.787	45,0%	117.248
2021	62.833	52,8%	56.236	47,2%	119.069

In virtù di questi andamenti (va ricordato che nel corso del 2021 scadevano vincolati per oltre Euro 9 milioni e quasi tutti sono stati riconfermati), si può concludere che buona parte dei depositi vincolati scadenti a breve continuano a permanere in Cooperativa; pertanto una corretta e molto prudente riformulazione dell'Indice di Struttura Finanziaria può essere quella di continuare ad assimilare il Prestito Ordinario come una passività consolidata, insieme al Prestito Vincolato con scadenza oltre il 2022, mentre si possa riportare tra le passività correnti solo quella parte di Prestito Vincolato che andrà a maturazione nel corso dell'esercizio (per il 2022 Euro 18.361.156), prevedendo comunque che anche per il prossimo anno questa venga in molta parte mantenuta dai soci in Cooperativa sotto altre forme di Prestito Sociale. I dati dei primi 3 mesi dell'anno confermano questo andamento: a fine marzo il prestito nel suo complesso si è ridotto per circa Euro 200.000, con l'ordinario cresciuto di più di Euro 300.000 e il totale dei vincolati ridotti di poco più di Euro 500.000 (va ricordato che nei primi mesi del 2022 scadevano depositi per oltre Euro 2 milioni e che la buona parte di questi sono stati mantenuti in Cooperativa).

Ecco come la **Tabella 3** si modifica tenendo come "Prestito consolidato" tutto quello Ordinario ed il Vincolato scadente oltre i 12 mesi:

	31/12/2021	31/12/2020
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	17.450.438	37.859.968
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0424	1,0918

Per un'adeguata informazione, vengono comunque esposti i precedenti indici, qualora si considerasse come prestito sociale a medio lungo termine solo la quota di depositi vincolati scadenti dopo il 2022, come correttamente riportati nel bilancio civilistico UE:

	31/12/2021	31/12/2020
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(45.382.844)	(26.601.149)
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,8898	0,9355

Gli indici evidenziati nella **Tabella 4** esprimono per il 2021 una situazione più che soddisfacente per ciò che concerne la composizione delle fonti di finanziamento: al 31 dicembre 2021, per ogni euro di Patrimonio Netto (Mezzi propri costituiti da Capitale, Riserve e Utile), i Debiti, a seconda della configurazione considerata, variano da Euro 0,69 a Euro 0,75, in linea con i dati al 31 dicembre 2020. Si deve rilevare che si ritiene comunemente accettabile un rapporto oscillante da 1 a 3 (ovvero si ritiene normale che per ogni euro di mezzi propri si sia in presenza di debiti oscillanti tra Euro 1 e Euro 3). Questi dati derivano sostanzialmente dall'emersione dei plusvalori immobiliari per effetto della rivalutazione iscritta nell'esercizio 2008, che produssero un evidente miglioramento del patrimonio netto.

**Tabella 4**  
**Indici sulla struttura dei finanziamenti**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Quoziente di indebitamento complessivo = (Passività consolidate + Passività correnti) / mezzi propri	0,7531	0,7492
Quoziente di indebitamento finanziario = Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,6965	0,6829

**Tabella 5-a**  
**Stati Patrimoniali riclassificati – versione con l'intero prestito sociale classificato**  
**tra le passività consolidate**  
(secondo il criterio funzionale)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITALE FISSO</b>		
Immobilizzazioni immateriali	132.260	36.500
Immobilizzazioni materiali	406.689.047	407.828.563
Partecipazioni	2.492.200	2.751.502
<b>TOTALE CAPITALE FISSO</b>	<b>409.313.507</b>	<b>410.616.565</b>
<b>CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		
Attività correnti:		
Rimanenze	26.790.836	33.819.871
Crediti verso clienti	4.339.784	4.309.900
Altri crediti	1.264.761	708.056
Ratei e risconti attivi	1.071.514	491.897
Totale attività correnti	33.466.895	39.329.724
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	6.650.004	8.033.842
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	3.691.033	5.379.105
Ratei e risconti passivi	5.278.510	5.204.707
Totale passività correnti	15.619.547	18.617.654
<b>TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>17.847.348</b>	<b>20.712.070</b>
<b>FONDI</b>		
Fondo per rischi e oneri	6.688.494	1.331.674
Fondo trattamento fine rapporto	1.353.636	1.395.977
<b>TOTALE FONDI</b>	<b>8.042.130</b>	<b>2.727.651</b>
<b>TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>419.118.725</b>	<b>428.600.984</b>
<b>COPERTURE</b>		
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Riserve e utili non distribuiti	280.750.335	281.526.024
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.704.788)	(569.534)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>276.045.547</b>	<b>280.956.490</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
Debiti verso banche	68.176.651	69.838.287
Debiti verso soci per finanziamenti	119.069.407	117.247.633
Debiti verso altri finanziatori	5.026.990	4.779.609
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.210.932)	(58.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(74.224)	(50.296)
Attività finanziarie non immobilizzate	(7.028.785)	(7.037.537)
Cassa e Banche attive	(40.885.929)	(37.074.270)
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>143.073.178</b>	<b>147.644.494</b>
<b>TOTALE COPERTURE</b>	<b>419.118.725</b>	<b>428.600.984</b>

**Tabella 5-b**  
**Stati Patrimoniali riclassificati – versione con prestito sociale ripartito**  
**tra passività a breve e passività consolidate**  
(secondo il criterio funzionale)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITALE FISSO</b>		
Immobilizzazioni immateriali	132.260	36.500
Immobilizzazioni materiali	406.689.047	407.828.563
Partecipazioni	2.492.200	2.751.502
<b>TOTALE CAPITALE FISSO</b>	<b>409.313.507</b>	<b>410.616.565</b>
<b>CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		
Attività correnti:		
Rimanenze	26.790.836	33.819.871
Crediti verso clienti	4.339.784	4.309.900
Altri crediti	1.264.761	708.056
Ratei e risconti attivi	1.071.514	491.897
Totale attività correnti	33.466.895	39.329.724
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	6.650.004	8.033.842
Debiti verso soci per finanziamenti	81.194.438	74.008.207
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	3.691.033	5.379.105
Ratei e risconti passivi	5.278.510	5.204.707
Totale passività correnti	96.813.985	92.625.861
<b>TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>(63.347.090)</b>	<b>(53.296.137)</b>
<b>FONDI</b>		
Fondo per rischi e oneri	6.688.494	1.331.674
Fondo trattamento fine rapporto	1.353.636	1.395.977
<b>TOTALE FONDI</b>	<b>8.042.130</b>	<b>2.727.651</b>
<b>TOTALE CAPIT.INVESTITO NETTO</b>	<b>337.924.287</b>	<b>354.592.777</b>
<b>COPERTURE</b>		
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Riserve e utili non distribuiti	280.750.335	281.526.024
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.704.788)	(569.534)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>276.045.547</b>	<b>280.956.490</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
Debiti verso banche	68.176.651	69.838.287
Debiti verso soci per finanziamenti	37.874.969	43.239.426
Debiti verso altri finanziatori	5.026.990	4.779.609
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.210.932)	(58.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(74.224)	(50.296)
Attività finanziarie non immobilizzate	(7.028.785)	(7.037.537)
Cassa e Banche attive	(40.885.929)	(37.074.270)
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>61.878.740</b>	<b>73.636.287</b>
<b>TOTALE COPERTURE</b>	<b>337.924.287</b>	<b>354.592.777</b>

**Tabella 6**  
**Indici di redditività**

	<b>Esercizio 2021</b>	<b>Esercizio 2020</b>
ROE (Return On Equity o Rendimento del Patrimonio Netto):		
- ROE netto = Risultato netto / Patrimonio netto	-1,70	-0,20
- ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	-1,41	-0,01
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	-0,30	0,77

Il ROE rappresenta il tasso di redditività del capitale proprio investito ed esprime la redditività complessiva dell'impresa; gli indici mostrano un peggioramento rispetto al 2020, del tutto imputabile al recepimento degli effetti della sentenza della Corte di Cassazione, che rende effettiva la sentenza di Secondo Grado del 2014 e la prevedibile cartella per oltre Euro 5,8 milioni.

È corretto però evidenziare gli indici che si sarebbero registrati senza questa allocazione e con un bilancio effettivo di gestione, che avrebbe chiuso con un utile prima delle imposte per Euro 1,2 milioni e dopo per oltre Euro 700 migliaia:

- ROE netto = Risultato netto / Patrimonio netto	0,27	-0,20
- ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	0,44	-0,01
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	0,92	0,77

Come si vede, tutti gli indici sarebbero stati in netto miglioramento, tornando in positivo a distanza di alcuni anni.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza). Ciò in quanto detto prestito è stato da sempre caratterizzato da un andamento stabile, come valutato in precedenza. Ciò premesso, si è ritenuto opportuno, per una migliore informativa, rilevare che emergerebbe un indice ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) pari a 1,14 qualora si adottasse la suddivisione tra breve e lunga scadenza, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale.

**Tabella 7-a****Stati Patrimoniali riclassificati – prima versione, con l'intero prestito sociale classificato tra le passività consolidate**

(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>ATTIVITA' A BREVE TERMINE</b>		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	40.885.929	37.074.270
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>40.885.929</b>	<b>37.074.270</b>
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.071.357	2.742.635
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.143.757	633.840
Altre partecipazioni	5.788	6.092
Altri titoli	7.022.997	7.031.445
<b>Totale liquidità differita</b>	<b>11.243.899</b>	<b>10.414.012</b>
Rimanenze	26.790.836	33.819.871
Ratei e risconti attivi	1.071.514	491.897
<b>TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>79.992.178</b>	<b>81.800.050</b>
<b>ATTIVITA' FISSE</b>		
Immobilizzazioni immateriali	132.260	36.500
Immobilizzazioni materiali	406.689.047	407.828.563
Immobilizzazioni finanziarie	3.777.356	2.860.730
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	25.884	27.659
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	1.268.427	1.567.265
Crediti per imposte anticipate	73.802	25.239
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	21.318	21.318
<b>TOTALE ATTIVITA' FISSE</b>	<b>411.988.094</b>	<b>412.367.274</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>491.980.272</b>	<b>494.167.324</b>
<b>PASSIVITA'</b>		
<b>PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	17.290.585	9.999.454
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	6.650.004	8.033.842
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	7.019.041	8.480.236
Ratei e risconti passivi	5.278.510	5.204.707
<b>TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>36.238.140</b>	<b>31.718.239</b>
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	50.886.066	59.838.833
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.698.982	1.678.478
Prestito Sociale	119.069.407	117.247.633
Fondi per rischi e oneri	6.688.494	1.331.674
Fondo trattamento fine rapporto	1.353.636	1.395.977
<b>TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>179.696.585</b>	<b>181.492.595</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	280.750.335	281.526.024
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.704.788)	(569.534)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>276.045.547</b>	<b>280.956.490</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>491.980.272</b>	<b>494.167.324</b>

## Tabella 7-b

**Stati Patrimoniali riclassificati – seconda versione con prestito sociale ripartito tra passività a breve e passività consolidate**

(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>ATTIVITA' A BREVE TERMINE</b>		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	40.885.929	37.074.270
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>40.885.929</b>	<b>37.074.270</b>
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.071.357	2.742.635
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.143.757	633.840
Altre partecipazioni	5.788	6.092
Altri titoli	7.022.997	7.031.445
<b>Totale liquidità differita</b>	<b>11.243.899</b>	<b>10.414.012</b>
Rimanenze	26.790.836	33.819.871
Ratei e risconti attivi	1.071.514	491.897
<b>TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>79.992.178</b>	<b>81.800.050</b>
<b>ATTIVITA' FISSE</b>		
Immobilizzazioni immateriali	132.260	36.500
Immobilizzazioni materiali	406.689.047	407.828.563
Immobilizzazioni finanziarie	3.777.356	2.860.730
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	25.884	27.659
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	1.268.427	1.567.265
Crediti per imposte anticipate	73.802	25.239
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	21.318	21.318
<b>TOTALE ATTIVITA' FISSE</b>	<b>411.988.094</b>	<b>412.367.274</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>491.980.272</b>	<b>494.167.324</b>
<b>PASSIVITA'</b>		
<b>PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	17.290.585	9.999.454
Prestito sociale	81.194.438	74.008.207
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	6.650.004	8.033.842
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	7.019.041	8.480.236
Ratei e risconti passivi	5.278.510	5.204.707
<b>TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>117.432.578</b>	<b>105.726.446</b>
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	50.886.066	59.838.833
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.698.982	1.678.478
Prestito sociale	37.874.969	43.239.426
Fondi per rischi e oneri	6.688.494	1.331.674
Fondo trattamento fine rapporto	1.353.636	1.395.977
<b>TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>98.502.147</b>	<b>107.484.388</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	280.750.335	281.526.024
Utile (perdita) dell'esercizio	-4.704.788	-569.534
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>276.045.547</b>	<b>280.956.490</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>491.980.272</b>	<b>494.167.324</b>

**Tabella 8**  
**Indicatori di solvibilità / liquidità**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	43.754.038	50.081.811
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	2,21	2,58
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	16.963.202	16.261.940
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	1,47	1,51

Gli indicatori di cui alla **Tabella 8** misurano l'adeguatezza della struttura finanziaria di far fronte agli impegni a breve termine con risorse prontamente disponibili.

Quozienti di disponibilità (Quick test ratio) superiori a 1 denotano un buon grado di liquidità. Pertanto si può rilevare che UniAbita esprime una situazione particolarmente positiva se si considera l'intero prestito sociale come passività consolidata: nel 2021, per ogni Euro di passività a breve termine si dispone di Euro 2,21 (erano Euro 2,58 nel 2020) di attività costituite da conti correnti bancari, crediti a breve termine, titoli di credito e rimanenze.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più sopra riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza).

Come per la **Tabella 3**, è opportuno esporre gli indici della **Tabella 8** presumendo che la parte di Prestiti Vincolati aventi scadenza nel 2021 possa essere effettivamente rimborsata, mentre si mantenga tra le passività consolidate sia la parte del Vincolato scadente oltre i 12 mesi che tutto l'Ordinario:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	25.392.882	40.534.721
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,47	1,98
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(1.397.954)	6.714.850
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,97	1,16

Per una migliore informativa, si espongono di seguito anche i differenti indici che emergerebbero qualora si adottasse la suddivisione, tra debiti a breve e a lunga, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	(37.440.400)	(23.926.396)
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	0,68	0,77
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(64.231.236)	(57.746.267)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,45	0,45

### **Gli indicatori di risultato non finanziari**

Gli indicatori non finanziari sono dati quantitativi, normalmente di natura non monetaria, in grado di spiegare, in maniera sintetica, i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Dalla lettura dell'art. 2428 C.C. si desume che si debba far ricorso agli indicatori non finanziari quando essi siano necessari per la comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, cioè qualora gli indicatori finanziari non siano ritenuti adeguati allo scopo o comunque non consentano di raggiungere il risultato di un'adeguata comprensione (così si esprime testualmente il documento del CNDCEC).

Alla luce di questa indicazione si è attentamente valutata la capacità degli indicatori finanziari sopra riportati di descrivere adeguatamente la situazione di UniAbita e pertanto si ritiene non sussista la necessità di ricorrere all'informativa aggiuntiva costituita dagli indicatori non finanziari.

### **La descrizione dei principali rischi e incertezze**

Il CNDCEC ritiene che l'obbligo di fornire una descrizione dei principali rischi e incertezze, cui la società è esposta, riguardi soltanto le società di maggiori dimensioni. Mentre ritiene che, nelle società di minori dimensioni, nel caso in cui i conti d'ordine o le informazioni fornite in nota integrativa risultino in grado di esprimere in modo appropriato i rischi e le incertezze dell'attività sociale, non si debbano fornire obbligatoriamente ulteriori informazioni.

Alla luce di questa indicazione si rileva la non necessità di illustrare, nella Relazione, rischi e incertezze che, ove presenti, vengono adeguatamente e puntualmente descritti nei conti d'ordine e più in generale in tutta la Nota Integrativa a cui si rimanda, sottolineando, in questa sede, che in questo esercizio, così come nel corso dei precedenti, la Cooperativa ha provveduto ad allocare appositi fondi ed adeguate svalutazioni per fronteggiare le incertezze ed i rischi stimabili futuri.

### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio e negli esercizi precedenti non si sono verificati accadimenti del tipo di quelli sotto elencati:

- morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola della Cooperativa;
- infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola della Cooperativa;
- addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti della Cooperativa e cause di mobbing;
- danni causati all'ambiente dalla Cooperativa e relative cause promosse nei suoi confronti;
- sanzioni o pene inflitte alla Cooperativa per reati o danni ambientali;

- emissioni gas ad effetto serra ex Legge 316/2004.

In merito all'emergenza sanitaria derivante dalla pandemia di Covid-19, UniAbita già nel 2020 aveva approntato protocolli di comportamento da tenere nelle proprie sedi e uffici molto rigorosi, che hanno permesso di contrastare efficacemente la malattia e di operare in condizioni di sicurezza ai propri collaboratori ed ai soci che hanno usufruito dei servizi della Cooperativa. Nel 2021 l'introduzione del Green Pass è stata seguita scrupolosamente sia dai collaboratori interni ed esterni che i soci che hanno fatto visita agli uffici.

## **9. Informativa sugli strumenti finanziari**

Conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 n. 6-bis) del Codice Civile si forniscono le informazioni che seguono.

- a) la Cooperativa ha utilizzato essenzialmente strumenti finanziari di tipo "primario"; non ha in portafoglio strumenti derivati.
- b) I saldi relativi agli strumenti finanziari "primari" esposti nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2021, confrontati con quelli al 31 dicembre 2020, sono così dettagliati (in migliaia di Euro):

<b>Strumenti finanziari "primari"</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	26	28
<b>Attivo immobilizzato:</b>		
Partecipazioni	2.492	2.751
Crediti verso Controllate	1.171	20
Crediti verso collegate	40	40
Crediti verso altre imprese	74	50
<b>Attivo circolante:</b>		
Crediti verso clienti/soci	6.094	5.910
Fondo svalutazioni crediti	(1.754)	(1.600)
Crediti verso controllate/collegate	119	201
Altri crediti	1.046	479
Altre partecipazioni	6	6
Altri titoli	7.023	7.031
Depositi bancari e postali	40.886	37.074
<b>Totale strumenti finanziari attivi</b>	<b>57.223</b>	<b>51.990</b>
<b>Passivo:</b>		
Debiti verso soci per finanziamenti	119.069	117.248
Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti	68.177	69.838
Finanziamenti da Regione Lombardia	1.699	1.678
Depositi cauzionali da clienti/soci	3.328	3.101
Acconti per assegnazioni alloggi	1.096	2.777
Debiti verso fornitori	6.650	8.034
Debiti verso controllate/collegate	257	229
Altri debiti	2.338	2.373
<b>Totale strumenti finanziari passivi</b>	<b>202.614</b>	<b>205.278</b>

- c) In merito all'esposizione della Cooperativa ai rischi finanziari rinvenienti dall'utilizzo dei predetti strumenti finanziari "primari" si evidenzia, in generale, che il rischio di liquidità – inteso quale rischio che la Cooperativa abbia difficoltà nel reperire fondi per far fronte agli impegni finanziari – è inevitabilmente presente e richiede attenzione e monitoraggio da parte degli enti interessati. In particolare si tiene sotto stretta osservazione soprattutto il risparmio sociale – che ha registrato una forte decrescita tra 2014 e 2017, arrestatasi dal 2018 in poi, restando costantemente attorno a Euro 117 milioni fino agli Euro 119 milioni dell'ultimo bilancio. In ogni modo, si può sostenere che questo risulta comunque più che adeguatamente garantito dai mezzi propri della Cooperativa e dal suo ingente patrimonio costituente la proprietà indivisa - in quanto costituisce l'elemento che maggiormente potrebbe essere influenzato da fattori legati sia all'andamento gestionale ed economico della Cooperativa che a eventi esogeni, quali la fase di ristagno che ha caratterizzato l'economia

nazionale e la contrazione dei redditi e delle capacità di spesa delle famiglie. Si deve osservare che, nel complesso, i citati strumenti finanziari danno ragionevoli garanzie sia per la loro natura e caratteristiche intrinseche sia per la loro differenziazione sotto i profili qualitativo e quantitativo. In particolare, si rileva che gli strumenti finanziari rappresentati da passività ammontano a Euro 203 milioni e sono principalmente costituiti, per Euro 119 milioni, dal Prestito Sociale, per Euro 4,3 milioni da acconti e depositi per assegnazioni alloggi, per Euro 68 milioni da mutui e altri finanziamenti bancari, per Euro 6,6 milioni da Debiti verso fornitori.

Per quanto riguarda il Prestito Sociale, come si accennava è stato caratterizzato fino al 2014 da un andamento costantemente crescente, sia nella sua componente ordinaria che vincolata, come meglio si evince nel grafico "Andamento del Prestito Sociale", riportato in altra parte della presente Relazione. Tra 2015 e 2018 ci fu una riduzione significativa, soprattutto del Prestito Vincolato, passato da Euro 76 milioni del 2014 a Euro 50 milioni a fine 2018, con un calo del 34% dovuto essenzialmente a diversi fattori, tra cui: (i) la maturazione di diversi libretti vincolati, la cui scadenza naturale tra 2015 e 2018 portò alla maturazione di libretti per più di Euro 88 milioni (Euro 39 milioni nel solo 2015, Euro 15 milioni nel 2016, Euro 12 nel 2017 ed ulteriori Euro 22 milioni nel 2018); (ii) la diminuzione dei tassi di rendimento applicati dalla Cooperativa, che rifletteva il trend di mercato; (iii) la propensione, da parte dei risparmiatori, a investire a breve termine e/o in strumenti finanziari facilmente monetizzabili e/o percepiti come più sicuri. Da fine 2018 si è assistito ad una decisa inversione di tendenza: lo stesso vincolato nel 2019 è cresciuto fino a Euro 53,5 milioni, nonostante nell'anno siano maturati e scaduti depositi per quasi Euro 22 milioni, e nel 2020 è rimasto costantemente attorno a Euro 53 milioni. Nel 2021 ha mantenuto questi valori, chiudendo l'anno con una raccolta superiore a Euro 119 milioni ed i vincolati che hanno superato la soglia di Euro 56 milioni. Questa crescita è spiegabile con una ritrovata fiducia dei soci nella Cooperativa e dalla favorevole accoglienza con cui sono stati accolti e recepiti alcuni nuovi prodotti finanziari, legati specificatamente ai nuovi interventi di costruzione oppure premianti (in termini di tassi di interesse) nei confronti dei soci più fedeli e che depositano somme di valore significativo.

Per quanto riguarda il Prestito Ordinario, si è mantenuto costantemente intorno a Euro 73 milioni tra 2012 e 2016 (solo a fine 2015 si registrò un saldo di Euro 76 milioni), mentre, a partire dal 2017, ha anch'esso subito una contrattura, attestandosi prima a Euro 69 milioni nel 2017 e a Euro 66 milioni nel 2018. Come per il prestito vincolato, anche l'ordinario ha visto una stabilizzazione a partire dal 2019, restando attorno gli Euro 64 milioni.

Va rilevato come lo spostamento dei prestiti da ordinari a vincolati sia un segnale positivo, in quanto i depositi vincolati, restando depositati in cooperativa per un periodo medio-lungo e definito, consentono una gestione della liquidità più attenta e di programmare con maggiore attendibilità l'andamento dei flussi finanziari.

**Si deve comunque osservare che anche per l'esercizio 2021, come per i passati esercizi, la Cooperativa ha ampiamente rispettato il limite quantitativo fissato dalla Banca d'Italia, a tutela dei soci finanziatori, espresso dal rapporto tra l'ammontare totale del Prestito Sociale e il patrimonio di riferimento.**

Con riferimento agli acconti e depositi per assegnazione alloggi, si osserva che gli acconti troveranno il loro naturale regolamento con la cessione del "prodotto casa" mentre i depositi vengono restituiti agli affittuari cessati e, contestualmente, i nuovi affittuari sottoscrivono depositi cauzionali per importo almeno pari ai depositi resi.

In merito ai mutui e altri finanziamenti bancari, si rileva che sono costituiti da rate residue scadenti nel 2022, ammontanti a Euro 17,3 milioni, da quelle scadenti negli anni dal 2023 al 2026, ammontanti a Euro 26,3 milioni, e da rate scadenti negli anni successivi al 2026, ammontanti ad altrettanti Euro 24,6 milioni. Si ritiene che tale distribuzione degli impegni finanziari consentirà un regolare rimborso dei mutui stessi.

I Debiti verso fornitori si riferiscono per lo più a soggetti fortemente fidelizzati con i quali sono concordate buone condizioni di pagamento.

Con riferimento agli strumenti finanziari "primari" rappresentati da attività si evidenzia che esse sono costituite, per Euro 48 milioni, da disponibilità liquide presso istituzioni creditizie e finanziarie (per Euro 41 milioni) nonché da titoli obbligazionari in buona parte emessi da istituti bancari (per Euro 7).

Si rileva infine che nella voce Rimanenze, ammontante a Euro 26,8 milioni, sono compresi impegni di acquisto di immobili già sottoscritti dai soci per un totale di Euro 5 milioni: di questo importo, Euro 1,1

milioni sono già stati incassati dalla Cooperativa sotto forma di acconti o caparre confirmatorie, mentre Euro 3,9 milioni saranno introitati nel corso dei prossimi anni, o sotto forma di ulteriori acconti o come incasso finale all'atto del rogito.

- d) Per quanto riguarda l'esposizione della Cooperativa al rischio di credito, e dunque al rischio di non realizzare le proprie attività finanziarie a causa dell'inadempimento da parte dei soggetti debitori, si rileva che:
- per i crediti, è politica consolidata della Cooperativa quella di monitorarne attentamente l'andamento per adottare i provvedimenti di volta in volta ritenuti più utili e/o opportuni al fine del loro incasso e di stanziare congrue svalutazioni per i crediti ritenuti inesigibili o di dubbia esigibilità.
  - In particolare, i crediti verso clienti/soci, ammontanti a nominali Euro 6 milioni, evidenziano, nella loro generalità, un buon turnover fisiologico anche se, per taluni di essi che manifestano sostanziali situazioni di criticità, si è reso necessario iscrivere congrue svalutazioni (per Euro 1,7 milioni), portando perciò il valore a bilancio all'importo netto di Euro 4,3 milioni;
  - per gli altri titoli, ammontanti a Euro 7 milioni, si rileva che i soggetti emittenti sono soggetti bancari (Unipol e BCC), oltre a primari organismi internazionali, per i quali non sussistono fondati rischi di solvibilità.
- e) In relazione all'esposizione della Cooperativa al rischio di mercato, e dunque al rischio che il valore di uno strumento finanziario fluttui in seguito a variazione dei prezzi di mercato, dei tassi di interesse e dei tassi di cambio, si osserva che:
- i titoli a reddito fisso, costituiti da titoli obbligazionari emessi da istituti bancari, costituiscono strumenti che, per loro natura, possono essere agevolmente adeguati alle mutate condizioni di mercato ovvero le cui variazioni nei rendimenti non sono tali da incidere significativamente sul Conto Economico della Cooperativa;
  - in ogni caso, i predetti investimenti sono strettamente correlabili, anche per quanto riguarda i rendimenti, al Prestito Sociale. Infatti, i rendimenti di quest'ultimo e degli investimenti sono tutti legati all'andamento dei tassi di mercato; cosicché non si possono ravvisare situazioni di squilibrio tali da incidere significativamente sotto il profilo economico;
  - i mutui in essere sono stati stipulati a tassi variabili e in considerazione della loro entità, come si dirà infra, si è provveduto ad "assicurare" il rischio correlato alle variazioni di detti tassi.

#### **10. Informativa sulla rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2009 sui fabbricati non abitativi non ammortizzabili insistenti su terreni di proprietà**

Si richiamano di seguito i punti salienti riportati nella Relazione sulla Gestione afferente all'esercizio 2008, integrati con i dati afferenti la ex Cooperativa Camagni Olmini, che, come è noto, è stata incorporata nel 2010. In detto esercizio la Cooperativa incorporante Auprema e la ex Camagni Olmini si sono avvalse della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 intitolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto hanno effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta nel prospetto B6 riportato nella Nota Integrativa a cui si rimanda.

La rivalutazione, ammontante a Euro 235.421.463, è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei predetti immobili risultante dalle perizie asseverate di stima redatte da due professionisti indipendenti esperti del settore, non prescritte dalle citate disposizioni ma che si è ritenuto opportuno acquisire.

Nelle relazioni di stima di cui sopra sono stati presi in considerazione, al fine della determinazione del valore di mercato, i fattori significativi, delle caratteristiche del contesto ambientale e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche di ogni fabbricato.

Il valore di mercato sopra richiamato è stato posto a confronto con il valore di carico degli immobili stessi per determinare l'importo massimo di rivalutazione iscrivibile.

Per gli immobili da sempre posseduti in piena proprietà – il cui valore di carico coincide con il loro costo storico non essendo mai stati sottoposti ad ammortamento e che costituiscono la parte preponderante del patrimonio immobiliare abitativo – è stata iscritta, a incremento di detto costo storico, una rivalutazione pari al citato importo massimo, cosicché il costo storico si è perfettamente allineato al valore di mercato.

Mentre per gli immobili posseduti inizialmente in diritto di superficie dalla ex Auprema e successivamente acquisiti in piena proprietà (siti a Cinisello Balsamo, Via Mozart, 13 – 15, Via Mozart, 17, Via Brunelleschi, 45, Via Marconi, 15 e Via Marconi, 43), il cui valore di carico non coincide con il loro costo storico in quanto è dato dalla differenza tra quest'ultimo e il fondo di ammortamento da tempo invariato che in passato era stato alimentato dalle quote di ammortamento finanziario – è stata iscritta, a incremento di tale costo storico, una rivalutazione inferiore all'importo massimo come sopra definito ma di entità tale da consentire il perfetto allineamento del costo storico al valore di mercato.

Si è detto che l'intera rivalutazione è stata contabilizzata a incremento del costo storico dell'immobile. D'altra parte, si precisa che in contropartita è stata iscritta una Riserva nel Patrimonio Netto.

Si evidenzia altresì che si è deciso di non optare per il versamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%. Pertanto la rivalutazione effettuata non avrà alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati.

## **11. Partecipazioni societarie**

### **11.1 Imprese controllate**

#### Immobiliare CFG S.r.l. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

La Società è stata costituita il 30 novembre 2010. Il Capitale Sociale è, da dicembre 2020, pari a Euro 320.000, versato per euro 95.000. UniAbita detiene una quota di Euro 256.000 (pari all'80%), di cui Euro 76.000 già versati. L'oggetto sociale della Società è la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione di immobili sia civili che commerciali e industriali, sia rustici che urbani nonché la gestione di immobili di proprietà sociale.

Nel 2011 la Società acquistò un terreno con annesso immobile nel Comune di Cinisello Balsamo, al prezzo di Euro 6 milioni, finanziato da un mutuo bancario di Euro 4,5 milioni, allo scopo di gestirlo e trasferirne la proprietà, come era contrattualmente previsto, alla Cooperativa CMB entro la fine del 2015. Il prezzo della futura vendita a CMB era stato con questa pattuito in un importo pari al costo di acquisizione sostenuto da Immobiliare CFG, maggiorato di tutte le spese e oneri attinenti all'immobile nonché di ogni altro costo iscritto nel Conto Economico di quest'ultima; ragione per cui Immobiliare CFG aveva provveduto a sospendere in ogni esercizio tutti i costi sostenuti nell'anno, portandoli a incremento delle rimanenze costituite per l'appunto dal citato immobile.

La cessione nel 2015 non si realizzò e, dopo lunghe trattative, si giunse nel mese di aprile 2016 a sottoscrivere un nuovo accordo, che avrebbe previsto la vendita, entro il dicembre 2018, del 50% dell'area bonificata e sulla quale fosse già stato avviato l'iter urbanistico e costruttivo; dato che già si prevedeva che i tempi tecnici di conclusione dell'iter urbanistico si sarebbero allungati, nel 2017 venne firmato un atto integrativo che spostava le scadenze di cui sopra al 2019. La quota del restante 50% dell'area sarebbe rimasta in carico a Immobiliare CFG e di conseguenza alle cooperative socie. Il nuovo accordo con CMB prevedeva altresì che la vendita venisse eseguita ad un prezzo prefissato di Euro 4.317.208 e che tutte le spese sarebbero restate a carico di Immobiliare CFG, salvo gli oneri di bonifica (fino ad un tetto massimo di Euro 240.000) e la quota parte della progettazione urbanistica.

Stante le nuove disposizioni contrattuali, già nel bilancio 2016 la rimanenza allora in essere veniva parzialmente svalutata, dato che solo i costi diretti di demolizione e bonifica dell'area avrebbero concorso alla formazione del prezzo, e non gli oneri finanziari, le imposte ed i costi di struttura.

Nel corso del 2017 venne anche modificato l'assetto sociale, con UniAbita che comprò quote di capitale dalle altre società, passando dal 57% all'80%, mentre la Nostra Casa scendeva dal 29% al 15% e Cooperativa Diaz dal 14% al 5%.

Già nella seconda parte del 2017 si accelerarono i lavori di bonifica dell'area, per concludersi nel corso del 2018, con costi in linea con le previsioni iniziali.

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re

CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fidejussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel 2023.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, gli amministratori hanno proposto ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m<sup>2</sup> di SLP viene valorizzato a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019.

Dato il patrimonio netto negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si è reso necessario convocare un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si è tenuta il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori hanno presentato una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a quella prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci deliberava così la copertura della perdita del 2019, utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, avrebbe dovuto consentire la copertura delle perdite per gli esercizi imminenti. Il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiudeva con una perdita di Euro 264.237, coperta tramite utilizzo della riserva, e UniAbita ripristinava il fondo svalutazione della partecipazione allocando Euro 216.351.

L'esercizio 2021 è trascorso senza particolari eventi, se non il fatto che è stato fatto un significativo rimborso del finanziamento bancario per Euro 1.000.000, che ha consentito un alleggerimento degli oneri verso la banca. Questo importo, in assenza di altre entrate derivanti da attività economiche, è stato garantito dalla controllante UniAbita tramite un finanziamento fruttifero al tasso del 7,25%, che ha garantito alla Cooperativa per il 2021 un provento di Euro 11.719. Insieme agli ulteriori interessi derivanti dal finanziamento bancario e alle imposte sulla proprietà dell'area, Immobiliare CFG ha conseguito una perdita anche per questo esercizio per Euro 273.820, che per UniAbita hanno comportato un incremento del fondo svalutazione della partecipazione per Euro 219.056.

#### Consorzio Il Sole Soc. Coop. - Via XXV Aprile, 24 - Cinisello Balsamo (MI)

Alla data di chiusura del Bilancio di UniAbita, quello del Consorzio non è ancora stato approvato. Dalla bozza fornita dagli amministratori si può preventivare un utile prima delle imposte superiore a Euro 150 mila; nel 2020 il Bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci evidenziava un utile di Euro 105.278, e un Patrimonio Netto di Euro 3.533.922. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, era pari a Euro 2.199.513, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

Si ricorda che dall'agosto 2014, la Società svolge esclusivamente l'attività di gestione di poliambulatori e centri ambulatoriali per prestazioni generiche di medicina e chirurgia. Infatti, a seguito di un contratto di affitto di ramo d'azienda - stipulato in prima istanza il 24 agosto 2014 ed emendato il 28 dicembre 2018 -, la Società ha concesso in locazione alla collegata Residenze del Sole - Consorzio Sociale Soc. Coop. (di cui detiene il 23,81% delle quote) l'attività di gestione della residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo o RSA), sita nell'immobile di proprietà di Cinisello Balsamo, in via Bernini 14.

## **11.2 Imprese collegate**

#### Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (Co.C.E.C.) - Piazza Gramsci, 2 – Cinisello Balsamo (MI)

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31/12/2021 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

#### Consorzio Casatua Soc. Coop. – Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2021 evidenzia un utile di Euro 2.256, contro una perdita 2020 di euro 10.730; con un risultato simile il Patrimonio Netto torna a crescere, attestandosi a Euro 26.692 rispetto agli Euro 24.435 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 6.673, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 1.673.

Il Consorzio Casatua è stato costituito nel 2010 con lo scopo di svolgere la propria attività nel settore immobiliare, compravendendo e recuperando singole abitazioni, direttamente o per conto delle cooperative consorziate o talune di esse, da assegnare in proprietà, in godimento o con altre forme contrattuali alle cooperative consorziate o ai soci delle stesse.

Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 si è tenuta un'Assemblea Straordinaria dei soci, la quale ha deliberato in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi (per il momento di proprietà delle tre cooperative socie), con locazioni per lo più di medio-breve periodo, rivolte a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede.

Più precisamente, dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà indivisa appartiene alle tre cooperative socie (UniAbita, Diaz e La Nostra Casa). Come prescritto dal contratto di mandato, i ricavi e costi rinvenienti dalla gestione dell'immobile vengono tutti riconosciuti alle cooperative mandanti, cosicché hanno un effetto neutro sul bilancio di Casatua.

#### Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.) - Via Giulio Natta, 19 - 20151 Milano

Il 15 ottobre 2014 UniAbita, insieme a Ecopolis Soc. Coop. e Cooperativa Ferruccio De Gradi, costituiva la società Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.), detenendo ciascuna una quota di capitale sociale del 33,33% per un valore di Euro 30.000: la Società si sarebbe occupata di gestione di immobili di terzi in qualità di gestore sociale. Le tre cooperative infatti volevano disporre di una Società, attraverso la quale presentarsi in forma unitaria a soggetti quali Fondi Immobiliari o Amministrazioni Pubbliche per la gestione di loro immobili in un'ottica "sociale", e non come pura e mera amministrazione degli stabili.

Q.L.S. perciò si occupò di servizi di housing sociale a tutto tondo, offrendo funzioni c.d. di Tenant, Smart, Property, Facility, Agency e Community Management, oltre che di "Gestione Morosità", "Servizio di Portierato" ed anche di "Amministrazione Condominiale".

Negli anni ottenne diverse commesse, tutte con grandi S.G.R. o società immobiliari, quali InvestiRe SGR S.p.A., REDO SGR S.p.A., AGIRE – gruppo IPI, ognuna con centinaia di alloggi da gestire.

Purtroppo nel tempo si è manifestata una progressiva riduzione dei ricavi, a seguito di sempre minori commesse a causa di contratti che andavano in scadenza ma non venivano adeguatamente sostituiti da altri, altrettanto remunerativi: il fatturato passava dagli Euro 638.881 del 2017 a Euro 440.164 del 2020.

Questa situazione ha costretto UniAbita a porsi interrogativi sul mantenimento di questo investimento: la scelta di concentrarsi su nuovi sviluppi immobiliari da una parte e quella di fornire sempre migliori servizi ai propri caseggiati ha portato la Cooperativa a un progressivo disimpegno da questa operazione. Verificato con gli altri soci che non c'era, da parte loro, la volontà di procedere con una rapida liquidazione della Società, sul finire dell'esercizio si è comunque deciso di uscire dalla partecipazione, cedendo le proprie quote alle due cooperative rimaste. Il valore attribuito alle quote di UniAbita è stato di Euro 5.000, pertanto in questo bilancio è stata registrata una svalutazione diretta di Euro 25.000. Il 28 gennaio 2022 si sono tenuti gli atti di cessione.

### **11.3 Altre imprese**

#### Esseaefte S.r.l. - Viale Famagosta, 75 - Milano

La partecipazione, pari al 10% del Capitale Sociale, è stata acquisita nel 2007 ed è iscritta ad un valore di Euro 43.145.

La Società opera nell'ambito dei servizi assicurativi e finanziari e dovrebbe chiudere l'esercizio 2021 come di consueto con buoni risultati: i proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, per oltre 2,5 milioni di Euro e un utile netto superiore a Euro 220.000 (contro Euro 92.429 nel 2020), ed un patrimonio netto che si attesta a circa Euro 1.290.000, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a più di Euro 129.000 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.430).

### **12. Trattamento di fine rapporto**

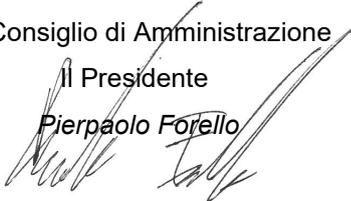
Con il Decreto Legislativo n 252 del 5 dicembre 2005 è iniziato il processo di riforma della previdenza complementare la cui operatività è stata anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge finanziaria 2007. L'intera

riforma ruota attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR). Il TFR maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 è stato conferito, da parte dei dipendenti che ne hanno fatto richiesta, alle forme pensionistiche complementari.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Pierpaolo Forello



*Il sottoscritto legale rappresentante consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta ai sensi dell'art. 47 del dpr 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.*

Il Legale Rappresentante

Pierpaolo Forello



# UNIABITA SOC.COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	20092 CINISELLO BALSAMO (MI) PIAZZA SONCINO N.1
<b>Codice Fiscale</b>	02512940962
<b>Numero Rea</b>	MI 1476566
<b>P.I.</b>	02512940962
<b>Capitale Sociale Euro</b>	5635569.00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A109242

# Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	25.884	27.659
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>25.884</b>	<b>27.659</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
2) costi di sviluppo	43.336	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	52.704	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	36.220	36.500
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>132.260</b>	<b>36.500</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	406.108.978	407.198.749
2) impianti e macchinario	263.563	370.584
3) attrezzature industriali e commerciali	-	285
4) altri beni	124.928	170.335
5) immobilizzazioni in corso e acconti	191.578	88.610
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>406.689.047</b>	<b>407.828.563</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
a) imprese controllate	2.153.321	2.372.377
b) imprese collegate	20.000	45.000
d-bis) altre imprese	318.879	334.125
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>2.492.200</b>	<b>2.751.502</b>
<b>2) crediti</b>		
<b>a) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.170.932	18.932
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>1.170.932</b>	<b>18.932</b>
<b>b) verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.000	40.000
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>d-bis) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.224	50.296
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>74.224</b>	<b>50.296</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.285.156</b>	<b>109.228</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.777.356</b>	<b>2.860.730</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>410.598.663</b>	<b>410.725.793</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	25.853.943	32.882.978
4) prodotti finiti e merci	936.893	936.893
<b>Totale rimanenze</b>	<b>26.790.836</b>	<b>33.819.871</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.071.357	2.742.635
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.268.427	1.567.265
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>4.339.784</b>	<b>4.309.900</b>

2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.719	-
Totale crediti verso imprese controllate	11.719	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	107.255	200.800
Totale crediti verso imprese collegate	107.255	200.800
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	591.277	109.452
Totale crediti tributari	591.277	109.452
5-ter) imposte anticipate	73.802	25.239
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	433.506	323.588
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.318	21.318
Totale crediti verso altri	454.824	344.906
Totale crediti	5.578.661	4.990.297
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	5.788	6.092
6) altri titoli	7.022.997	7.031.445
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.028.785	7.037.537
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	40.851.068	37.035.453
3) danaro e valori in cassa	34.861	38.817
Totale disponibilità liquide	40.885.929	37.074.270
Totale attivo circolante (C)	80.284.211	82.921.975
D) Ratei e risconti	1.071.514	491.897
Totale attivo	491.980.272	494.167.324
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.635.569	5.866.624
III - Riserve di rivalutazione	238.949.860	238.949.860
IV - Riserva legale	13.481.268	13.481.268
V - Riserve statutarie	18.086.039	18.630.673
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	4.271.576
Varie altre riserve	326.023 (1)	326.023
Totale altre riserve	4.597.599	4.597.599
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(4.704.788)	(569.534)
Totale patrimonio netto	276.045.547	280.956.490
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	5.840.366	378.439
4) altri	848.128	953.235
Totale fondi per rischi ed oneri	6.688.494	1.331.674
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.353.636	1.395.977
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	81.194.438	74.008.207
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.874.969	43.239.426
Totale debiti verso soci per finanziamenti	119.069.407	117.247.633
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.290.585	9.999.454
esigibili oltre l'esercizio successivo	50.886.066	59.838.833

Totale debiti verso banche	68.176.651	69.838.287
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.328.008	3.101.131
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.698.982	1.678.478
Totale debiti verso altri finanziatori	5.026.990	4.779.609
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.095.642	2.777.568
Totale acconti	1.095.642	2.777.568
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.650.004	8.033.842
Totale debiti verso fornitori	6.650.004	8.033.842
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	191.524	187.282
Totale debiti verso imprese controllate	191.524	187.282
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.071	41.361
Totale debiti verso imprese collegate	66.071	41.361
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	511.216	445.758
Totale debiti tributari	511.216	445.758
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	103.509	86.382
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.509	86.382
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.723.071	1.840.754
Totale altri debiti	1.723.071	1.840.754
Totale debiti	202.614.085	205.278.476
E) Ratei e risconti	5.278.510	5.204.707
Totale passivo	491.980.272	494.167.324

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	200.675	200.675
9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348	125.348

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.889.612	21.544.546
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(36.896)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(7.029.035)	(8.366.978)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	67.752	42.818
altri	7.535.149	6.539.246
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>7.602.901</b>	<b>6.582.064</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>21.463.478</b>	<b>19.722.736</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.115	41.554
7) per servizi	12.391.035	10.876.313
8) per godimento di beni di terzi	117.642	165.199
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.835.392	1.664.414
b) oneri sociali	497.651	421.028
c) trattamento di fine rapporto	181.650	148.437
e) altri costi	38.436	28.900
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.553.129</b>	<b>2.262.779</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	34.876	11.724
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.118.252	1.174.066
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	477.779
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	241.517	331.576
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.394.645</b>	<b>1.995.145</b>
14) oneri diversi di gestione	6.252.040	1.091.662
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>22.725.606</b>	<b>16.432.652</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(1.262.128)</b>	<b>3.290.084</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	11.719	-
altri	117	-
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>11.836</b>	<b>-</b>
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	196.264	196.912
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	51.023	42.311
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>51.023</b>	<b>42.311</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>247.287</b>	<b>239.223</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.643.700	2.760.594
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>2.643.700</b>	<b>2.760.594</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(2.384.577)</b>	<b>(2.521.371)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	244.056	732.754

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	8.752	-
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>252.808</b>	<b>732.754</b>
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(252.808)	(732.754)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(3.899.513)</b>	<b>35.959</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	515.498	603.684
imposte relative a esercizi precedenti	338.340	-
imposte differite e anticipate	(48.563)	1.809
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	805.275	605.493
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(4.704.788)</b>	<b>(569.534)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.704.788)	(569.534)
Imposte sul reddito	805.275	605.493
Interessi passivi/(attivi)	2.396.413	2.521.371
(Dividendi)	(11.836)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(17.696)	(110.864)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.532.632)	2.446.466
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	5.585.271	147.195
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.153.128	1.185.790
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	252.808	1.210.533
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>6.991.207</b>	<b>2.543.518</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.458.575	4.989.984
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.029.035	8.403.874
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(29.884)	726.742
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.383.838)	752.975
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(579.617)	144.413
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	73.803	261.703
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.054.089)	184.883
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>3.055.410</b>	<b>10.474.590</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	8.513.985	15.464.574
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(2.396.413)	(2.521.371)
(Imposte sul reddito pagate)	(949.175)	(588.350)
Dividendi incassati	11.836	-
(Utilizzo dei fondi)	(319.355)	(750.419)
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(3.653.107)</b>	<b>(3.860.140)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>4.860.878</b>	<b>11.604.434</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(171.040)	(243.716)
Disinvestimenti	231.086	741.150
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(111.576)	(3.140)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(1.175.928)	(1.108.000)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(1.227.458)</b>	<b>(613.706)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.291.131	(4.171.054)
Accensione finanziamenti	(8.952.767)	2.552.262
(Rimborso finanziamenti)	2.069.155	449.448
<b>Mezzi propri</b>		

Aumento di capitale a pagamento	(229.280)	(243.252)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	178.239	(1.412.596)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.811.659	9.578.132
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	37.035.453	27.496.049
Danaro e valori in cassa	38.817	89
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	37.074.270	27.496.138
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	40.851.068	37.035.453
Danaro e valori in cassa	34.861	38.817
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	40.885.929	37.074.270

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Nel corrente esercizio il saldo della voce Rimborso per finanziamenti, pari a Euro 2.069.155, comprende l'incremento del Prestito Sociale per Euro 1.821.774. Nel precedente esercizio, invece, il saldo di detta voce di Rimborso, pari a Euro 449.448, comprendeva l'incremento del Prestito Sociale per Euro 213.740.

# 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 una perdita d'esercizio, dopo la registrazione delle imposte, pari a Euro (4.704.788).

In realtà questo risultato è determinato in modo significativo dalla sentenza della Corte di Cassazione, emessa il 9 novembre 2021 ma pubblicata solo il 27 gennaio 2022, che rigettava il ricorso presentato da UniAbita circa la sentenza di II Grado del 10 aprile 2014, nella quale venivano a sua volta accolti 7 degli 8 rilievi che l'Agenzia delle Entrate aveva avanzato nel 2010 e 2011 dopo la visita ispettiva sui documenti fiscali del 2016.

Rigettando il ricorso della Cooperativa, e pertanto accogliendo le tesi dell'Agenzia, si concretizzano le maggiori imposte che UniAbita sarà chiamata a sostenere e relative a vicende risalenti a 16 anni fa, che unitamente a sanzioni e interessi maturati nel frattempo portano a un onere complessivo stimabile in oltre Euro 5,8 milioni. In altro paragrafo di questa nota si darà conto in modo esaustivo di questa vicenda e delle conseguenze economiche e finanziarie, mentre in questa sede si intende rilevare l'andamento effettivo della Società nel corso del 2021, che avrebbe altresì chiuso con un utile prima delle imposte superiore di oltre Euro 1,2 milioni.

Il conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 può così essere presentato:

CONTO ECONOMICO	31-12-2021	31-12-2020
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.889.612	21.544.546
2)Variazioni delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	(36.896)
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(7.029.035)	(8.366.978)
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	7.535.149	6.539.246
- contributi c/esercizio	67.752	42.818
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>7.602.901</b>	<b>6.582.064</b>
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>21.463.478</b>	<b>19.722.736</b>
<b>B) Costo della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.115	41.554
7) Per servizi	12.391.035	10.876.313
8) Per godimento beni di terzi	117.642	165.199
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.835.392	1.664.414
b) Oneri sociali	497.651	421.028
c) Trattamento di fine rapporto	181.650	148.437
e) Altri costi	38.436	28.900
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.553.129</b>	<b>2.262.779</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	34.876	11.724
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.118.252	1.174.066
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	477.779
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	241.517	331.576
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.394.645</b>	<b>1.995.145</b>
14) Oneri diversi di gestione	1.128.453	1.091.662

<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>17.602.019</b>	<b>16.432.652</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>3.861.459</b>	<b>3.290.084</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni con separata indicazione di quelli relativi a imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:	11.836	-
Totale proventi da partecipazioni	11.836	-
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante non partecipazioni	196.264	196.912
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelle da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti e da imprese sottoposte a controllo di queste ultime		
- altri	51.023	42.311
Totale diversi dai precedenti	51.023	42.311
Totale altri proventi finanziari	247.287	239.223
17) Interessi e altri oneri finanziari		
- altri	2.643.700	2.760.594
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.643.700	2.760.594
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C)</b>	<b>(2.384.577)</b>	<b>(2.521.371)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) Rivalutazioni		
Totale rivalutazioni	-	-
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	244.056	732.754
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante non partecipazioni	8.752	-
Totale svalutazioni	252.808	732.754
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (D)</b>	<b>(252.808)</b>	<b>(732.754)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)</b>	<b>1.224.074</b>	<b>35.959</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio</b>		
a) Imposte correnti	466.935	603.684
b) Imposte differite e anticipate	-	1.809
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>605.493</b>
<b>21) Utile (Perdita) periodo/esercizio</b>	<b>757.139</b>	<b>(569.534)</b>

Come si evince, la Cooperativa ha avuto un anno positivo, in quanto il valore della produzione ha ecceduto i relativi costi per Euro 3.861.459, contro gli Euro 3.290.084 dell'anno precedente. Questo miglior risultato gestionale, combinato alla continua riduzione degli oneri finanziari ed alla minor incidenza delle svalutazioni di assets (effetti che hanno fortemente condizionato i bilanci scorsi) hanno prodotto un utile prima delle imposte molto promettente, con un miglioramento di quasi 1,2 milioni di Euro rispetto al 2020.

#### Eventuale appartenenza a un Gruppo Cooperativo paritetico

La Società non appartiene a un Gruppo Cooperativo paritetico.

#### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso del 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, soprattutto grazie alla sempre più ampia diffusione dei vaccini.

Gli interventi di sostegno che il Governo nazionale ha messo in campo hanno dato impulso a diverse attività economiche, a partire dall'edilizia, che grazie alle diverse forme di detrazione fiscale ha conosciuto uno sviluppo come

non si registrava da anni. L'alta domanda di materie prime, insieme alle problematiche di approvvigionamento che già si erano manifestate nel 2020 ed alle rigidità di gestione emerse nella logistica mondiale, hanno creato un progressivo innalzamento dei costi di produzione, con effetti importanti su diverse attività di UniAbita.

Innanzitutto i maggiori costi di costruzione avranno un'incidenza importante sui cantieri della proprietà divisa. Nel corso del 2021, come programmato, sono stati avviati i cantieri di Lumiere, in via Adriano a Milano, e di Quadrifoglio, nell'area della Bergamella dove già è stato realizzato l'intervento di Univillage. Per queste due operazioni l'incidenza dei maggiori oneri produrrà una contrazione della marginalità, dato che i ricavi, avendo già approvato e pubblicizzato i listini di vendita, non potranno essere modificati. Nell'anno è stata inoltre acquisita un'altra area in via Boccaccio a Sesto San Giovanni, nei pressi della stazione ferroviaria, per la realizzazione di un nuovo intervento che dovrebbe avviarsi nel 2022.

Importante è segnalare come nel 2021 si siano assegnate tutte le unità che risultavano invendute, salvo pochi appartamenti nell'intervento Domus Ligna. In particolar modo è stata completata la vendita di tutte le unità di Univillage, che tante tensioni aveva provocato in passato, a parte un piccolo gruppo di appartamenti che sono comunque dati in locazione a terzi, che potrebbero essere dismessi in futuro qualora si presentassero le opportunità.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare, è significativo evidenziare che UniAbita ha ottenuto il finanziamento regionale per quattro bandi presentati nel 2020, per un volume complessivo di circa 4 milioni di Euro. In particolar modo 2 bandi riguardano il completo finanziamento a fondo perduto di 80 appartamenti di proprietà indivisa, divisi su diversi caseggiati, uno per la riqualificazione degli spazi di via Carducci a Sesto San Giovanni, dove in luogo delle unità commerciali esistenti verranno realizzati 7 appartamenti da assegnare ai soci, e un ultimo bando per il recupero della ex sede di via Garibaldi, dove saranno ricavati 4 mini appartamenti e uno spazio di co-working al piano terreno.

UniAbita si è poi attivata per cercare di sfruttare quanto più possibile le opportunità che gli aiuti messi in campo dal Governo stanno presentando. Nel 2021 è stato avviato un cantiere per il rifacimento delle facciate del caseggiato di via 5 Giornate, così da poter utilizzare il bonus facciate, prorogato anche per il 2022. Mentre per quanto riguarda il Superbonus 110%, sono proseguiti gli studi di fattibilità già programmati nel 2020 per meglio valutare quali caseggiati potessero utilizzare al meglio il beneficio fiscale e avere allo stesso tempo un miglioramento in termini di prestazioni energetiche. Dalla progressiva scrematura sono rimasti alcuni caseggiati che dal 2022 saranno oggetto di ristrutturazioni, che li renderanno più efficienti e confortevoli, con un carico di costi sul bilancio della Cooperativa più contenuto grazie gli incentivi pubblici.

## 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. In particolar modo il Decreto 139/2015 ha introdotto norme del tutto nuove per la nostra prassi contabile, le quali hanno richiesto anche l'adeguamento di alcune disposizioni tributarie, quali ad esempio la contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati con valutazione a fair value e la valutazione dei titoli, oppure i crediti e debiti determinati in base al costo ammortizzato. Al riguardo, l'art. 12 del Decreto 139 al comma 3 ha espressamente previsto che gli aspetti tecnici delle nuove norme siano definiti dai Principi contabili, che l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha emanato nella sua versione definitiva il 22 dicembre 2016. Si rammenta infine che a partire dal Bilancio relativo al 2014, tutti i prospetti contabili, tra cui la Nota Integrativa, vanno obbligatoriamente presentati al Registro delle Imprese in formato XBRL (eXtensible Business Reporting Language). Infatti, con la pubblicazione della tassonomia 2014-11-17 sul sito internet dell'Agenzia per l'Italia Digitale ([www.agid.gov.it](http://www.agid.gov.it)) e la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale 19 dicembre 2014, n. 294, ad opera del Ministero dello Sviluppo Economico, della disponibilità della stessa, si è concluso il processo, avviatosi già con il Bilancio 2010, diretto a individuare una tassonomia completa per il Bilancio d'Esercizio in grado di codificare, oltre agli schemi di bilancio, anche la Nota Integrativa.

Ciò premesso, come suggerito dall'Associazione XBRL Italia a partire dal Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, la nota integrativa, come già il Bilancio formato da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, viene redatta in via esclusiva in formato XBRL.

Il seguente bilancio 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 aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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.

## **Cambiamenti di principi contabili**

La Società non ha fatto ricorso a cambiamenti dei principi contabili.

## **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 e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo sentito il parere del Collegio Sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I costi di sviluppo sono ammortizzati secondo la loro vita utile: qualora non sia possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a tre anni. La capitalizzazione dei costi di ricerca e sviluppo, derivanti dal lavoro svolto dal Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano e denominata "Ottimizzazione tecnico-economica di scelte costruttive e impiantistiche attraverso la definizione di linee guida per l'edilizia residenziale", avendo preso come case study l'intervento edilizio Quadrifoglio Apartments, in fase di progettazione nel 2021 e che sarà realizzato nel corso del successivo biennio, sarà ammortizzato nell'arco del triennio, in linea con l'attività progettuale e costruttiva dell'intervento.

Anche il software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato è iscritto al costo di acquisto, aumentato dei costi relativi ai miglioramenti apportati se ritenuti significativi in termini di aumento di funzionalità rispetto a quella originaria. I costi iscritti vengono annualmente ammortizzati a quote costanti, a partire dall'esercizio di entrata in funzione, nel periodo di prevista utilità futura che si è stimato mediamente in cinque anni. Nel caso in cui,

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.

Nella voce Altre Immobilizzazioni Immateriali sono classificati i contributi di allaccio al teleriscaldamento, ammortizzati in quote costanti annuali decennali per tutta la durata del contratto con la società fornitrice del teleriscaldamento, e le certificazioni energetiche, aventi anch'esse durata decennale, attivate nel 2011 sugli stabili di Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni: entrambe queste voci di investimento sono giunte a conclusione del loro processo di ammortamento e il valore a bilancio è pertanto nullo.

È necessario evidenziare che tutti gli investimenti fatti in precedenti esercizi sulle immobilizzazioni immateriali sono stati ammortizzati e il valore a libro è pari a zero. Ciò nonostante si evidenzia che alla fine dell'esercizio 2020, così come in precedenti esercizi, il valore esposto in Bilancio delle Immobilizzazioni Immateriali avrebbe comunque trovato giustificazione a livello economico, in quanto non sarebbero venuti meno i presupposti che ne hanno determinato la stima. In particolare, si sarebbe correttamente ritenuto che il saldo iscritto in Bilancio non avrebbe subito una perdita di valore in quanto non si sarebbero rilevati, sia all'interno che all'esterno della Cooperativa, indicatori significativi di una tale perdita. In particolar modo nel caso del software gestionale, per il quale non si segnalano prezzi di mercato in declino o cambiamenti nella tecnologia informatica tali da renderlo obsoleto o accelerarne il processo di obsolescenza nonché previste ristrutturazioni e/o riorganizzazioni aziendali tali da ridurre il periodo di prevista utilità futura.

Si può pertanto continuare ad affermare che il valore iscritto in Bilancio è e sarà da ritenersi congruo, trovando ulteriore importante giustificazione economica nella capacità reddituale prospettica, nel medio-lungo periodo, della Cooperativa di generare positivi e capienti flussi di cassa anche per effetto dell'utilità che dette Immobilizzazioni Immateriali, nel periodo considerato di ammortamento, esplicano attraverso il loro impiego nei processi aziendali.

Si rileva infine che i beni immateriali acquisiti nel 2019 dall'incorporata Borgo Magliano S.r.l., proprio perché destinati essenzialmente all'uso che la stessa ne faceva nello svolgimento delle proprie attività operative, non venendo più direttamente gestite da UniAbita, furono sottoposti a totale svalutazione già in quell'esercizio. Lo stesso dicasi per l'Avviamento che Borgo Magliano S.r.l. aveva iscritto nel proprio bilancio, derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da un precedente operatore: essendo l'avviamento legato allo svolgimento dell'attività e dato che questa non è esercitata dalla Cooperativa, venne svalutato completamente già all'atto della sua iscrizione.

## Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento e fondi di svalutazione. Le immobilizzazioni costituite da impianti, per le quali sono stati riconosciuti contributi a fondo perduto, da parte della Regione Lombardia, sono state iscritte al costo ridotto da detti contributi, imputando a Conto Economico gli ammortamenti determinati sul costo netto (metodo patrimoniale).

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.

**Come per i passati esercizi non si è tenuto conto degli oneri finanziari sostenuti per l'acquisto e/o realizzazione delle immobilizzazioni fino al momento della loro entrata in funzione, né degli oneri costituiti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione. Dunque non sono capitalizzati, ovvero non sono stati imputati in aumento del valore di iscrizione delle immobilizzazioni gli interessi maturati fino al predetto momento. Né sono stati imputati alle immobilizzazioni oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare un determinato immobile o impianto.**

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 aliquote adottate. Dette aliquote, di seguito elencate, non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente e sono state ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- terreni e fabbricati: vedi paragrafo successivo
- impianti Satellitari e condizionatori: 18%
- pannelli solari e fotovoltaici: 10%
- macchine elettroniche - computer - sistemi telefonici – bacheche elettroniche: 20%
- impianti antincendio - cablaggio - ascensori: 20%
- impianti di riscaldamento: 10%
- automezzi: 25%
- attrezzature: 15%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%

Nel caso in cui, 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.

Alcune immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore) dell'anno 1952, n. 576/1975 e n. 72/1983. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Inoltre è importante evidenziare che la Cooperativa, nell'esercizio 2008, si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 intitolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto ha effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta nel prospetto, riportato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni materiali che evidenzia l'attribuzione della rivalutazione alle singole unità immobiliari.

Le Immobilizzazioni materiali acquisite in tutto o in parte a titolo gratuito sono iscritte, al presumibile valore di mercato, dedotti gli oneri e costi sostenuti (o da sostenere) per il loro durevole e utile inserimento nel processo produttivo. La loro iscrizione, effettuata al momento in cui il titolo di proprietà delle stesse si trasferisce all'impresa, interessa la voce "Immobilizzazioni materiali" dell'Attivo dello Stato Patrimoniale e come contropartita la voce "Proventi straordinari" del Conto Economico.

#### Fabbricati e loro ammortamento

Sino al Bilancio al 31 dicembre 2010 la Cooperativa ha provveduto ad ammortizzare il valore complessivo indistinto dei fabbricati strumentali costituiti dal "fabbricato" vero e proprio e dal terreno su cui insiste, sulla base della prassi contabile nazionale pressoché generalizzata, tenendo anche conto degli eventuali costi di bonifica dei terreni in accordo con l'OIC n. 16 allora in vigore.

A partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 si è invece deciso di cambiare il criterio contabile pertinente la rilevazione e la determinazione dell'ammortamento di immobili strumentali costituiti dai terreni e dai fabbricati che vi insistono, in considerazione della circostanza che il nuovo criterio contabile adottato sembra più adatto alla rappresentazione delle peculiarità degli immobili strumentali nel presente e per il futuro, nonché della nuova sensibilità su questo tema alla luce dell'adozione del nuovo testo dell'OIC n. 16, sia quello approvato nell'agosto 2014 e soprattutto l'ultima versione del dicembre 2016. In particolare, si rileva che il paragrafo 60 del nuovo testo stabilisce che "Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento. I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche".

Su questa base il valore di ciascun immobile strumentale è stato diviso, identificando separatamente - in contabilità e in Nota Integrativa - il valore del terreno e il valore del fabbricato che vi insiste, al fine di assoggettare - a decorrere dall'esercizio 2011 - ad ammortamento il solo valore riferibile al fabbricato.

Per addivenire a detta separazione il Consiglio di Amministrazione è stato indirizzato dal supporto fornito da una perizia di stima redatta da un professionista indipendente esperto del settore immobiliare, che ha rilevato - per ciascun immobile strumentale di proprietà della Cooperativa - l'incidenza della componente terreno.

Tale incidenza è risultata, nella totalità dei casi, superiore (dai 5 ai 7 punti percentuali) a quella del 20% indicata dall'art. 36 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (e successive modifiche). Nella consapevolezza che il nuovo principio contabile interessa operazioni e fatti avvenuti negli esercizi precedenti a quello in cui interviene il cambiamento, si è ritenuto di riflettere nel Bilancio dell'esercizio 2011 gli effetti del cambiamento come se il nuovo principio fosse stato sempre applicato.

In conformità a quanto richiesto dall'OIC n. 29, il cambiamento è avvenuto pertanto in maniera retroattiva e ha determinato - con riferimento alla situazione esistente al 1° gennaio 2011 - lo storno, con accredito al Conto Economico 2011 nella voce "E.20 Sopravvenienze attive", dell'importo del fondo ammortamento attribuibile alla componente "Terreno", ammontante a Euro 792.750. Componente Terreno che, come detto, a decorrere dall'esercizio 2011, a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile qui in commento, non sarà più assoggettata alla procedura di ammortamento.

I fabbricati strumentali, come sopra ridefiniti, vengono ammortizzati sulla base dell'aliquota del 3%.

I fabbricati civili realizzati o acquistati dalla Cooperativa e assegnati in godimento ai soci o locati - che rappresentano pertanto una forma di investimento - non sono mai stati oggetto di ammortamento, conformemente a quanto previsto al paragrafo 52 del Principio Contabile Nazionale n. 16, che nella versione in vigore fino al dicembre 2016 fissava precise regole per gli immobili civili. Più precisamente detto Principio Contabile lasciava ampia libertà di scelta tra il sottoporre o il non sottoporre ad ammortamento gli immobili civili non strumentali.

Il Principio Contabile Nazionale n. 16, nella sua formulazione del dicembre 2016, ha modificato quanto sostenuto in precedenza, introducendo i paragrafi 58, "Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte", e 59, "I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono

ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali”.

Come già riportato in precedenti bilanci, è importante precisare che, posto che per la redazione del piano di ammortamento bisogna definire, quali suoi elementi essenziali, il valore da ammortizzare e la residua possibilità di utilizzazione del bene (intesa quale valutazione del periodo in cui si prevede che il bene sarà di utilità per la Cooperativa), è possibile affermare con ragionevole certezza quanto segue:

- il valore da ammortizzare del patrimonio immobiliare della Cooperativa, comprensivo dei fabbricati dati in godimento ai soci o locati, così come di quelli in diritto di superficie, commerciali e strumentali, considerato come differenza tra il loro valore originario e il loro presumibile valore di realizzo, è da ritenersi tendente a zero, in considerazione del suo valore di realizzo, come accertato dalla perizia eseguita da un perito indipendente su tutto il Patrimonio nel 2016, e dalle costanti valutazioni che la Dirigenza di UniAbita ha voluto adottare, per monitorare nel continuo l'andamento del proprio patrimonio immobiliare;
- la residua possibilità di utilizzazione è da ritenersi, all'atto pratico, illimitata.

Anche se quanto sopra riportato è confermato anche con i dati al 31 dicembre 2021, nella redazione del presente Bilancio si è voluto adottare quanto L'OIC prevede al paragrafo 102 del Principio Contabile Nazionale n. 16, “Eventuali effetti derivanti dall'applicazione delle altre modifiche apportate alla precedente versione dell'OIC 16 possono essere rilevati in bilancio prospetticamente ai sensi dell'OIC 29. Pertanto le componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio possono continuare ad essere contabilizzate in conformità al precedente principio”. Pertanto, i fabbricati civili già iscritti nel bilancio 2015 continuano a non essere ammortizzati. È chiaro che per tutti gli altri immobili abitativi, che la Cooperativa dovesse acquisire successivamente, si provvederà al loro ammortamento (dedotta la quota stimabile dell'area su cui sorgono): in questo caso l'aliquota utilizzata sarà pari al 3%.

È infine opportuno rilevare che, in merito ai fabbricati civili, la Cooperativa aveva effettuato nei precedenti esercizi (2014 e 2015) accantonamenti ad apposito Fondo Svalutazione Fabbricati per un totale di Euro 2.823.412, avendo accertato, sulla base di una perizia redatta da un esperto, che il valore di carico di taluni fabbricati risultava eccedente rispetto al loro valore di mercato. Nel 2020 è stato fatto un analogo accantonamento per Euro 477.779, riguardante la capitalizzazione dei nuovi tetti per gli immobili di via Mozart 13/15: dato che il valore di carico eccederebbe l'attuale valore di mercato, l'importo di questo investimento è stato sospeso in apposito fondo svalutazione, in attesa che eventuali rivalutazioni possano consentirne la definitiva patrimonializzazione.

Per i fabbricati realizzati su terreni concessi dal CIMEP o dal Comune in diritto di superficie, viene calcolato l'ammortamento finanziario, dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il numero degli anni di durata della concessione.

Nell'esercizio 2014 il Consiglio aveva ritenuto opportuno modificare il principio contabile adottato in precedenti esercizi, concernente la valutazione ed esposizione in Bilancio dei fabbricati dei quali UniAbita, già titolare del diritto di proprietà superficaria, aveva acquisito in detto esercizio la nuda proprietà delle aree, ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43, nonché dei fabbricati insistenti su aree di cui UniAbita aveva acquisito la nuda proprietà negli anni 2002 e 2009 ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Mozart 13/15, Mozart 17, Brunelleschi 45, Marconi 15, Marconi 43 e Cornaggia 33.

In proposito, si osserva che, per i predetti ex fabbricati in diritto di superficie era stato interrotto, nell'esercizio di acquisto del terreno, il processo di ammortamento in quanto non più necessario, uniformando così il loro trattamento a quello dei fabbricati civili di cui si è detto sopra. Per i fabbricati di cui UniAbita aveva acquisito la nuda proprietà negli esercizi 2002 e 2009, si era deciso, non essendo ravvisabile alcuna norma o principio che imponesse una scelta diversa, di mantenere, nei bilanci di detti esercizi e in quelli successivi fino al 2013, i relativi fondi di ammortamento precedentemente iscritti.

Ciò premesso, si evidenzia che, in concomitanza con le operazioni di acquisizione della nuda proprietà di alcune aree (Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43), poste in essere nell'esercizio 2014, si era ritenuto opportuno e utile modificare il criterio seguito fino al 2013 di mantenere in essere i relativi fondi di ammortamento non rispondenti più all'esigenza di distribuire negli anni di durata della concessione il valore dei fabbricati, di cui la Cooperativa aveva già acquisito la piena ed esclusiva proprietà. Ciò era stato avvalorato anche dal parere espresso in data 1/12/2014 dal Dottor Stefano Giovannini, noto professionista esperto in materia di bilanci. Si era deciso pertanto di non mantenere in essere i fondi ammortamento relativi ai fabbricati per i quali si era provveduto, nei citati esercizi 2014 e precedenti, all'acquisizione della nuda proprietà delle aree.

Peraltro, come risulta dalla perizia redatta in data 11 dicembre 2014 dall'Architetto Andrea Barbato, i citati fabbricati hanno un valore di mercato ben superiore rispetto al loro valore risultante dopo aver operato l'azzeramento dei fondi di ammortamento e iscritto i corrispettivi per l'acquisizione dalla nuda proprietà delle aree relative ai fabbricati ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43.

L'azzeramento dei Fondi di ammortamento, operato nell'esercizio 2014, aveva generato sopravvenienze attive per complessivi Euro 4.705.638, di cui Euro 2.308.903 relative a fabbricati per i quali la nuda proprietà delle aree era stata acquisita negli anni 2002 e 2009. Mentre i corrispettivi per l'acquisizione, nell'esercizio, della nuda proprietà delle aree per ultimo citate erano ammontati a Euro 1.966.478.

Il cambiamento di criterio era stato attuato, secondo quanto suggerito dal documento OIC n. 29 del 5 agosto 2014, mediante applicazione retroattiva del cambiamento del principio contabile.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

### **Crediti**

Nella rilevazione in bilancio dei 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 per tutti i crediti che hanno durata contrattuale superiore ai 12 mesi e non sono assoggettati a tassi di mercato.

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del credito è il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento della contabilizzazione del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore.

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.

### **Debiti**

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato, confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi, in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato. Inoltre l'attualizzazione del debito non viene calcolata anche per i finanziamenti contratti specificatamente per lo sviluppo di cantieri di proprietà divisa: infatti in questo caso il profilo temporale, che è uno degli elementi essenziali per il calcolo del costo ammortizzato, è imprecisato, in quanto i mutui vengono poi accollati ai soci assegnatari una volta che questi vengono frazionati.

Va evidenziato che, con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente 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.

Va segnalato che, a seguito della moratoria sui finanziamenti e la sospensione di tutte le cartelle di mutui, nell'anno non sono stati pagati gli oneri maturati da gennaio a giugno 2021: in sede di chiusura di bilancio sono stati pertanto stanziati gli interessi passivi che le banche chiederanno a rimborso a partire da luglio 2021, aggiungendosi ai ratei già stanziati in chiusura del precedente esercizio.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, e così in quelli successivi, sono stati soggetti a risconto attivo i costi di manutenzione straordinaria, riguardanti ripristini di appartamenti rilasciati da soci dopo anni di utilizzo, i cui lavori erano ancora in corso a fine esercizio e pertanto non era stato possibile procedere con la loro assegnazione, facendo quindi venir meno la correlazione tra ricavi da canoni di godimenti e effettivo sostenimento degli oneri.

### **Rimanenze magazzino**

I criteri utilizzati variano a seconda della tipologia di rimanenza oggetto di valutazione, come di seguito evidenziato:

Unità immobiliari realizzate e ultimate, assegnate non rogitate

Sono valutate sulla base dei valori di assegnazione previsti dagli atti sottoscritti dai soci promittenti acquirenti.

Unità immobiliari in corso di realizzazione

- assegnate;

Sono valutate sulla base dei corrispettivi risultanti dai relativi contratti preliminari in proporzione allo stato Avanzamento lavori.

- non assegnate.

Sono valutate sulla base dei costi diretti sostenuti nel corso dell'esercizio e di quelli precedenti.

**Si rileva che non si è tenuto conto, in sede di valutazione delle rimanenze, degli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle unità abitative iscritte tra le predette rimanenze (cosiddetta proprietà divisa) e degli oneri costituiti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione. Dunque il valore delle rimanenze non è stato influenzato dagli interessi maturati fino all'ultimazione dei lavori. Né il valore delle rimanenze ha recepito oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare le unità abitative.**

## Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero 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. Come previsto dal principio contabile oic 20 si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

I titoli sono stati svalutati qualora venga rilevato un valore di mercato inferiore a quello di carico.

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).

Qualora venissero meno i motivi che hanno portato alla svalutazione dei titoli, si provvederà al loro ripristino fino a concorrenza del minore tra il valore iniziale di acquisto e il valore di iscrizione del titolo nel bilancio precedente.

## Partecipazioni

Le partecipazioni sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione, maggiorato degli oneri accessori, adeguandole alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata, se detta frazione risulta inferiore al costo di acquisto, sempreché si ravvisi una perdita durevole di valore.

## Azioni proprie

La cooperativa non può acquistare azioni proprie.

## Strumenti finanziari derivati

La cooperativa non possiede strumenti finanziari derivati.

## 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.

### **Imposte sul reddito**

L'ires e l'irap vengono determinate in base alla normativa tributaria vigente per le cooperative edilizie. Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito a una attività o a una passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito a quella attività o a quella passività ai fini fiscali.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per le assegnazioni in proprietà degli alloggi vengono contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con l'atto notarile.

I ricavi per i canoni di godimento alloggi-box, per i canoni di locazione commerciale e quelli di natura finanziaria e derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### Contributi riconosciuti dalla regione lombardia

Come previsto dall'OIC 12 nella sua versione del 2016 (paragrafo 56.f), i "contributi in conto esercizio" come quelli che solitamente eroga Regione Lombardia (salvo diversa disposizione eventualmente riportata nei documenti di bando o approvazione), sono rilevati nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirli, che può essere anche successivo all'esercizio al quale essi sono riferiti.

Pertanto, in virtù del principio di prudenza, la loro contabilizzazione avviene solo dopo il loro incasso oppure dopo che la Regione abbia emesso un documento tale che renda certo e insindacabile il loro percepimento.

### Contabilizzazione bonus edilizi

In merito alla contabilizzazione dei bonus edilizi maturati nel corso dell'esercizio, questi vengono registrati come contributi in conto esercizio e riportati nei ricavi, alla voce A5), nel caso in cui si tratti di contributi relativi a lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria non soggetti a capitalizzazione.

Nel caso in cui i lavori oggetto di bonus fiscale siano tali da produrre un chiaro aumento di valore del bene ed essere pertanto oggetto di capitalizzazione, il bonus fiscale sarà registrato come contributo in conto impianto e portato a riduzione del valore da capitalizzare.

### **Criteri di rettifica**

Non sono state applicate rettifiche di alcun tipo e natura.

### **Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

La Società non effettua operazioni né di credito né di debito in valuta estera.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e

vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione. UniAbita non ha comunque in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali. Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio.

### **Mutualità prevalente**

La Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice Civile. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in proprietà o in godimento di unità abitative.

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

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	20.889.612	17.963.216	<b>85,99%</b>

### **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.

## Nota integrativa, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti, ammontanti complessivamente ad Euro 25.884 contro Euro 27.659 al 31 dicembre 2020, registrano una diminuzione di Euro 1.775 e sono rappresentati dalle quote sottoscritte a titolo di cauzione, che i Soci devono versare a seguito dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

La riduzione rispetto al precedente esercizio è dovuta al fatto che ai soci assegnatari viene oggi chiesto il versamento di cauzioni sotto forma di deposito infruttifero e non più come quota sociale, a seguito dell'adozione, da parte dell'Assemblea dei Soci del 23 giugno 2017, dell'attuale "Regolamento per l'Assegnazione in godimento ai Soci di Alloggi, Box e Posti Auto e Criteri per la Ripartizione delle Spese". In più alcune forme di rateizzazione dei versamenti, utilizzate in passato, non vengono più praticate. Via via che si chiuderanno le posizioni ancora aperte, questa voce di credito andrà progressivamente ad estinguersi.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	27.659	(1.775)	25.884
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>27.659</b>	<b>(1.775)</b>	<b>25.884</b>

### Immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni ammontano complessivamente a Euro 410.598.663, mentre al 31 dicembre 2020 ammontavano a Euro 410.725.793, registrando pertanto una diminuzione di Euro 127.130. La voce "Immobilizzazioni" è costituita da immobilizzazioni immateriali per Euro 132.260 contro Euro 36.500 al precedente esercizio, da immobilizzazioni materiali per Euro 406.689.047 contro Euro 407.828.563 e da immobilizzazioni finanziarie per Euro 3.777.356 contro Euro 2.860.730.

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono aumentate di Euro 95.760 rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
132.260	36.500	95.760

Tale aumento risulta meglio evidenziato nel prospetto di seguito indicato, "Movimenti delle immobilizzazioni immateriali".

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
<b>Costo</b>	153.811	-	782.311	179.982	180.000	36.500	808.707	2.141.311
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	151.632	-	782.311	174.693	72.000	-	808.707	1.989.343
<b>Svalutazioni</b>	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	36.500	-	36.500
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	-	65.000	62.740	36	-	2.860	-	130.636
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	3.140	-	-	(3.140)	-	-
Ammortamento dell'esercizio	-	21.664	13.176	36	-	-	-	34.876
<b>Totale variazioni</b>	-	43.336	52.704	-	-	(280)	-	95.760
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	153.811	65.000	848.191	180.018	180.000	36.220	808.707	2.271.947
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	21.664	795.487	174.729	72.000	-	808.707	2.024.219
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	-	43.336	52.704	-	-	36.220	-	132.260

La variazione positiva delle immobilizzazioni immateriali nel corrente esercizio, pari a Euro 95.760, deriva dal combinato effetto di incrementi per Euro 130.636 (di cui Euro 65.000 per il progetto di ricerca e sviluppo promosso dal Politecnico di Milano nell'ambito del programma "Ottimizzazione tecnico-economica di scelte costruttive e impiantistiche attraverso la definizione di linee guida per l'edilizia residenziale", Euro 31.636 per l'acquisto di software gestionali (di cui Euro 2.860 a titolo di acconto), Euro 34.000 per la realizzazione del nuovo sito "My UniAbita") e dalla riduzione per ammortamenti per Euro 34.876.

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 immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

### Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2021 si registra una riclassifica da "Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti" a "Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" per Euro 3.140.

### Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Non sono state effettuate operazioni di svalutazione e/o ripristino di valore nel corso dell'anno.

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

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

### Costi di impianto e ampliamento

Al 31/12/2021 i costi d'impianto e ampliamento aventi un valore di bilancio nullo (essendo iscritti per Euro 153.811, ammortizzati per Euro 151.632 e svalutati per Euro 2.179) non presentano alcuna variazione.

## Costi di sviluppo

I costi di sviluppo pari a Euro 65.000 risultano ammortizzati per Euro 21.664:

Descrizione Costi	Valore 31/12 /2020	Incremento esercizio	Decremento Esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2021
Realizzazione della ricerca base	-	65.000	-	21.664	43.336
<b>Totale</b>	-	<b>65.000</b>	-	<b>21.664</b>	<b>43.336</b>

Detti costi sono ragionevolmente correlati a un'utilità protratta in più esercizi e sono relativi all'affidamento al Politecnico di Milano del programma di ricerca "Ottimizzazione tecnico-economica di scelte costruttive e impiantistiche attraverso la definizione di linee guida per l'edilizia residenziale".

In particolar modo, la ricerca oggetto di capitalizzazione, realizzata dal Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano, si è posta come obiettivo quello di fornire delle linee guida per l'ottimizzazione tecnico-economica di scelte costruttive ed impiantistiche per un'edilizia residenziale ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale, garantendo al contempo elevati livelli di comfort (termo-igrometrico, luminoso ed acustico) per gli abitanti.

Infatti, entro il prossimo decennio è previsto un radicale cambiamento del modello energetico su cui sono basate società ed economia dei Paesi industrializzati. A scala europea, le politiche nazionali e comunitarie hanno delineato obiettivi chiari ed improrogabili, quali l'abbattimento dei consumi, l'aumento dell'efficienza, la riduzione delle emissioni e l'incremento dell'utilizzo delle fonti rinnovabili. L'ambiente costruito, comprensivo del settore industriale, rappresenta il campo strategico su cui si giocherà la partita della transizione da un assetto pesantemente energivoro ad una configurazione sostenibile ed equilibrata delle attività antropiche inserite nel territorio.

Nell'ambito appena delineato, alcuni sistemi e/o strumenti, determinanti più di altri, sembrano in grado di poter contribuire maggiormente al raggiungimento degli obiettivi prefissati. Tra questi si possono individuare gli edifici ad energia zero (o quasi zero secondo un'accezione conservativa), i sistemi di generazione distribuita e le smart grid che li interconnettono, valorizzandone le potenzialità.

Nel dettaglio, l'indispensabile diminuzione dei consumi energetici potrà essere ottenuta:

- eliminando sprechi e inefficienze del settore edilizio;
- incrementando la diffusione dei sistemi di generazione in situ, o di microgenerazione, con particolare riferimento alle energie rinnovabili;
- realizzando reti di scambio e regolazione che consentano di compensare le fluttuazioni temporali di domanda ed offerta energetica tra i vari nodi interconnessi.

L'obiettivo primario del lavoro svolto dai tecnici del Politecnico è stato quello di mettere a punto uno strumento operativo finalizzato all'ottimizzazione dello sviluppo progettuale e costruttivo di edifici residenziali, garantendo requisiti ancora più stringenti di quelli attualmente previsti dalle vigenti normative sul risparmio energetico in edilizia.

Più nel dettaglio, gli obiettivi specifici che si è voluto perseguire sono i seguenti:

- razionalizzazione delle lavorazioni in fase di cantiere;
- raggiungimento di elevanti standard qualitativi;
- scelta delle soluzioni tecnologiche e costruttive ottimali in funzione dei costi globali;
- raggiungimento dello standard nearly zero energy;
- azzeramento delle emissioni locali in atmosfera nella fase operativa;
- replicabilità del format in contesti analoghi.

In tal senso, la ricerca si è quindi concentrata su diverse macro-attività:

1. Analisi del contesto di intervento e del quadro normativo di riferimento. Nel dettaglio, il contesto applicativo è costituito dal territorio dei comuni di Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Monza e Milano.
2. Studio ed identificazione di soluzioni architettoniche, costruttive e tecnologiche applicabili ad edilizia di tipo residenziale, in considerazione di 3 diverse tipologie edilizie (torre, stecca, blocco-corte), individuando già, dove possibile, le soluzioni ottimali in funzione del contesto applicativo, mentre per le scelte più rilevanti (soluzioni strutturali, pacchetti costruttivi e soluzioni impiantistiche per la climatizzazione) sono state proposte diverse alternative.
3. Analisi comparativa relativa alle soluzioni individuate in funzione di diversi criteri di valutazione (tecnici, economici ed ambientali).
4. Applicazione delle soluzioni proposte ad un caso-studio, rappresentato da uno specifico lotto di intervento, collocato nel comune di Sesto San Giovanni: l'intervento in questione è l'intervento Quadrifoglio Apartments, nell'area della Bergamella. Nel dettaglio, in questa fase le soluzioni di involucro, strutturali ed impiantistiche applicabili sono state comparate dal punto di vista prestazionale e dei costi di investimento, fornendo gli elementi necessari per orientare le successive scelte progettuali.

Partendo da questi presupposti, il lavoro di ricerca si è sviluppato promuovendo una dettagliata analisi del contesto di intervento e del quadro normativo di riferimento, una successiva identificazione di soluzioni architettoniche, costruttive e tecnologiche applicabili ad edilizia di tipo residenziale, in considerazione di diverse tipologie edilizie. L'analisi comparativa svolta relativamente alle soluzioni individuate in funzione di diversi criteri di valutazione ha fornito un valido strumento di supporto decisionale, in grado di orientare le scelte in fase progettuale.

L'applicazione delle soluzioni proposte ad un caso-studio ha consentito, infine, di dimostrare concretamente i risultati ottenibili, fornendo al contempo una stima di massima dell'investimento necessario. In quest'ultima fase, al fine di individuare possibili soluzioni ottimali del punto di vista tecnico-economico, è stata effettuata analisi comparativa mediante il calcolo del costo globale. Tale analisi ha consentito di identificare quali combinazioni realizzative sono in grado di minimizzare il costo globale di costruzione e quali, invece, consentono di limitare il fabbisogno energetico.

### Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 Legge n. 72/1983 sulle immobilizzazioni immateriali tuttora iscritte nel Bilancio della società al 31/12/2021 non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

### Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

### Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali evidenziano una variazione negativa di Euro 1.139.516 determinata: (i) dagli investimenti effettuati nell'esercizio per Euro 176.177; (ii) da riclassifiche negative per Euro 5.137; (iii) dalla variazione netta negativa, pari a Euro 192.304, tra il costo storico dei cespiti dismessi (Euro 213.390) e il relativo fondo ammortamento (Euro 21.086), da cui sono scaturite plusvalenze per alienazione cespiti per Euro 17.696; e (v) da ammortamenti per Euro 1.118.252:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
406.689.047	407.828.563	(1.139.516)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Di seguito la movimentazione subita dalle immobilizzazioni materiali:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	191.079.425	7.460.385	162.821	2.049.888	88.610	200.841.129
<b>Rivalutazioni</b>	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	16.000.947	7.089.801	162.536	1.879.553	-	25.132.837
<b>Svalutazioni</b>	3.301.192	-	-	-	-	3.301.192
<b>Valore di bilancio</b>	407.198.749	370.584	285	170.335	88.610	407.828.563
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	52.721	11.102	-	4.249	108.105	176.177
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	-	(5.137)	(5.137)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	202.000	-	-	11.390	-	213.390

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	950.188	118.123	285	49.656	-	1.118.252
<b>Altre variazioni</b>	9.696	-	-	11.390	-	21.086
<b>Totale variazioni</b>	(1.089.771)	(107.021)	(285)	(45.407)	102.968	(1.139.516)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	190.930.146	7.471.487	162.821	2.042.747	191.578	200.798.779
<b>Rivalutazioni</b>	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	16.941.439	7.207.924	162.821	1.917.819	-	26.230.003
<b>Svalutazioni</b>	3.301.192	-	-	-	-	3.301.192
<b>Valore di bilancio</b>	406.108.978	263.563	-	124.928	191.578	406.689.047

La voce "Terreni e fabbricati" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 1.089.771 dovuta:

- Alla capitalizzazione dei lavori di riqualificazione del nuovo Sportello Cassa, situato in via XXV Aprile 34 a Cinisello Balsamo, per Euro 52.721;
- dalla variazione negativa, pari a Euro 192.304, tra il costo storico dei cespiti dimessi (Euro 202.000) e il relativo fondo ammortamento (Euro 9.696), indicato nella voce "Altre variazioni", dell'unità commerciale, ceduta nel corso dell'esercizio, presso lo stabile di Univillage in via Lovati 11 a Sesto San Giovanni (MI);
- ad ammortamenti per Euro 950.188;

La voce "Impianti e macchinario" presenta una variazione negativa pari a Euro 107.021 dovuta al combinato effetto di incrementi per Euro 11.102 e degli ammortamenti dell'esercizio per Euro 118.123.

La voce "Attrezzature industriali e commerciali" presenta una variazione negativa pari a Euro 285.

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 45.407, dovuta essenzialmente ad incrementi per Euro 4.249 e ad ammortamenti dell'esercizio per Euro 49.656.

La voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" presenta una variazione positiva pari a Euro 102.968, dovuta al combinato effetto di investimenti per Euro 108.105 (di cui Euro 25.892 per acconti versati su interventi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia ed Euro 82.213 inerenti ad acconti su interventi di risanamento ed efficientamento energetico, che potranno beneficiare del credito fiscale previsto dal Superbonus 110) e dalla riclassifica a conto economico di Euro 5.137.

In merito ai fabbricati è importante richiamare quanto detto nella precedente sezione della presente Nota Integrativa concernente i criteri di valutazione. Orbene la Cooperativa, nell'esercizio 2008, si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 intitolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto ha effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai Soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta da altro prospetto riportato più avanti che evidenzia l'attribuzione della rivalutazione alle singole unità immobiliari costituite da alloggi abitativi e relative pertinenze assegnati ai propri soci in godimento o locati e da negozi, magazzini ed uffici locati. L'intera rivalutazione è stata contabilizzata nell'esercizio 2008 a incremento del costo storico dell'immobile e in contropartita è stata iscritta una Riserva nel Patrimonio Netto. Si evidenzia altresì che si era scelto di non effettuare il versamento, opzionale, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%. Pertanto si rileva che la rivalutazione effettuata non avrà negli esercizi successivi alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati

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 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 corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni e ripristino di valore. Evidenziamo il dettaglio della rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2008 sui fabbricati abitativi non ammortizzabili insistenti su terreni di proprietà:

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
<b>In Comune di Cinisello Balsamo (MI):</b>	
Via Verdi 3	
- appartamenti e box	3.823.004
- sottotetti	5.494
Via Verdi 6	
- appartamenti e box	6.818.265
- sottotetti	241.917
Via Aurora 1/3/5	
- appartamenti e box	10.294.854
Via San Paolo 4/6	
- appartamenti e box	4.245.656
Via Martinelli 1	
- appartamenti e box	1.878.267
Via Matteotti 1	
- appartamenti e box	9.649.169
Via 5 Giornate 2	
- appartamenti e box	11.040.623
- sottotetti	225.158
Via Solferino 1	
- appartamenti e box	3.293.334
- sottotetti	17.594
Via Mariani 16	
- appartamenti e box	5.624.441
Piazza Costa 27	
- appartamenti e box	1.627.714

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
- sottotetti	15.058
Viale Rinascita 80	
- appartamenti e box	12.717.791
- sottotetti	99.345
Via Giovanni XXIII 1	
- appartamenti e box	13.080.683
- sottotetti	399.653
Via Giovanni XXIII 2	
- appartamenti e box	15.970.307
- sottotetti	483.291
Via Marconi 121	
- appartamenti e box	9.203.235
- sottotetti	176.360
Via Carlo Villa 6	
- appartamenti e box	28.764.475
- sottotetti	528.199
Via Carlo Villa 21	
- appartamenti e box	3.549.433
Via Moncenisio 8	
- appartamenti e box	7.061.118
Via 1 Maggio 3	
- appartamenti e box	1.857.297
- sottotetti	38.993
Via Lario 1	
- appartamenti e box	5.311.231
- sottotetti	214.373
Via Lario 3	
- appartamenti e box	6.672.372
- sottotetti	48.880
Via XXV Aprile 30	
- appartamenti e box	1.529.145
- sottotetti	27.728
Via XXV Aprile 34	

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
- appartamenti e box	2.357.767
- sottotetti	34.938
Via Giolitti 23	
- appartamenti e box	1.052.611
Via Moro 10/12/14/16	
- appartamenti e box	10.063.426
Via Mozart 13/15	
- appartamenti e box	14.974.371
Via Mozart 17	
- appartamenti e box	6.053.295
Via Brunelleschi 45	
- appartamenti e box	4.742.931
Via Marconi 15	
- appartamenti e box	18.078.279
Via Marconi 43	
- appartamenti e box	5.741.547
Via Monte Grappa	
- appartamento	156.598
<b>In altri Comuni:</b>	
Via Volta 15/19 - Torre Boldone	
- appartamenti e box	545.008
Via G. Cantore 117 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	1.693.591
Via Mazzini 60 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	549.270
Via Campestre 250 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	827.975
Via Parpagliona 53 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	611.329
Piazza XI Settembre 1 / 2 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	1.560.668
<b>Totale rivalutazione D.L. 185/2008</b>	<b>235.578.061</b>

### 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. L'ammontare delle rivalutazioni viene analiticamente evidenziato come segue:

	Importi in Euro
Rivalutazione ai sensi della Legge 74/1952	174.892
Rivalutazione ai sensi della Legge 576/1975	318.597
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 sui fabbricati di proprietà	1.961.129
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 sui fabbricati in diritto di superficie	917.181
Rivalutazione ai sensi del D.L.185/2008 sui fabbricati di proprietà non strumentali	235.578.061
<b>Totale rivalutazioni su fabbricati di proprietà al 31/12/2021</b>	<b>238.949.860</b>

La rivalutazione ai sensi del D.L. 185/2008 sopra esposta, di Euro 235.578.061, è formata dalle rivalutazioni al 31 dicembre 2009 dell'ex Auprema, per Euro 230.335.228, e dell'ex Camagni Olmini, per Euro 5.242.833; il saldo riferito ad Auprema comprende anche Euro 156.598, relativi alla rivalutazione dell'immobile di Via Monte Grappa, ceduto nel 2010: va infatti evidenziato che nel 2008 si scelse di non effettuare il versamento, opzionale, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%; così facendo la rivalutazione allora effettuata non avrebbe avuto, negli esercizi successivi, alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati, pertanto la rivalutazione di via Monte Grappa continua ad essere iscritta nella voce Riserve di Rivalutazione anche se l'immobile non è più nelle nostre disponibilità.

### Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la società non ha usufruito di alcun contributo in conto capitale

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni finanziarie

Sono costituite da Partecipazioni - ammontanti a Euro 2.492.200, contro Euro 2.751.502 al 31 dicembre 2020, e più precisamente dalle quote del capitale, in gran parte di cooperative, o del fondo di dotazione di consorzi sottoscritte o comunque acquisite da UniAbita con l'intento di mantenerle stabilmente tra i propri investimenti per meglio realizzare, con il loro contributo, lo scopo sociale da essa perseguito - e da crediti - ammontanti a Euro 1.285.156, contro Euro 109.228 al 31 dicembre 2020:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.777.356	2.860.730	916.626

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

Di seguito le movimentazioni delle partecipazioni e dei crediti immobilizzati. La società non iscrive tra le immobilizzazioni finanziarie né titoli né strumenti finanziari derivati attivi.

### Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate hanno registrato, rispetto al precedente esercizio, una riduzione pari a Euro 259.302:

Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020	Variazioni
2.492.200	2.751.502	(259.302)

**Imprese controllate:** società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone della maggioranza dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 1° c. n.1 del c.c.:

Descrizione	Immobiliare C.F.G. S.r.l. Cinisello Balsamo 80%	Totale imprese controllate
Valore di inizio esercizio:		
Valore di carico della partecipazione	668.944	668.944
Fondo svalutazione 31/12/2020	(216.351)	(216.351)
<b>Valore di bilancio 31/12/2020</b>	<b>452.593</b>	<b>452.593</b>
Incrementi per acquisizioni	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
<b>Totale variazioni valore di carico</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fondo svalutazione partecipazione		
Utilizzo del fondo svalutazione	-	-
Accantonamento dell'esercizio	(219.056)	(219.056)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
<b>Totale variazioni fondo svalutazione</b>	<b>(219.056)</b>	<b>(219.056)</b>
<b>Valore di bilancio 31/12/2021</b>	<b>233.537</b>	<b>233.537</b>

Descrizione	Consorzio Il Sole Soc. Coop. Cinisello Balsamo 62,22%	Totale Coop. e Consorzi controllati
Valore di inizio esercizio:		
Valore di carico della partecipazione	1.919.784	1.919.784
Fondo svalutazione 31/12/2020	-	-
<b>Valore di bilancio 31/12/2020</b>	<b>1.919.784</b>	<b>1.919.784</b>
Incrementi per acquisizioni	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
<b>Totale variazioni valore di carico</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fondo svalutazione partecipazione	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
<b>Totale variazioni fondo svalutazione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valore di bilancio 31/12/2021</b>	<b>1.919.784</b>	<b>1.919.784</b>

**Imprese collegate:** società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone almeno del 20% dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 3° c.. 2^ parte del c.c.:

Descrizione	Consorzio Co.C.E. C. Cinisello Balsamo 33,33%	Consorzio Casatua Soc. Coop. Cinisello Balsamo 25%	Quality Living Service Soc. Coop R.L. Milano 33,33%	Totale Cooperative e Consorzi
Valore di inizio esercizio:				
Valore di carico della partecipazione	10.000	5.000	30.000	45.000

Descrizione	Consorzio Co.C.E. C. Cinisello Balsamo 33,33%	Consorzio Casatua Soc. Coop. Cinisello Balsamo 25%	Quality Living Service Soc. Coop R.L. Milano 33,33%	Totale Cooperative e Consorzi
Fondo svalutazione 31/12/2020	-	-	-	-
<b>Valore di bilancio 31/12/2020</b>	<b>10.000</b>	<b>5.000</b>	<b>30.000</b>	<b>45.000</b>
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-
Svalutazione della partecipazione	-	-	(25.000)	(25.000)
<b>Totale variazione valore di carico</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25.000)</b>	<b>(25.000)</b>
Fondo svalutazione partecipazione	-	-	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-	-	-
<b>Totale fondo svalutazione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valore di bilancio 31/12/2021</b>	<b>10.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>20.000</b>

### Altre imprese:

Descrizione	31/12/2020	Incr. partec.	Decr. (partec)	Riclas. partec.	Decr. fondo	Incr. (fondo)	Riclass. fondo	31/12/2021
Esseaef S.r.l. Milano	43.145	-	-	-	-	-	-	43.145
Credito valtellinese Sondrio	11.113	-	(11.113)	-	-	-	-	-
<b>Totale altre imprese non cooperative</b>	<b>54.258</b>	<b>-</b>	<b>(11.113)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.145</b>
<b>Società cooperative e consorzi:</b>								
Ente Consortile di Mutualità	258	-	-	-	-	-	-	258
Ed. Residenziale Soc. Coop.	26	-	-	-	-	-	-	26
Coopservizi Soc. Coop. Milano	1.033	-	(1.033)	-	-	-	-	-
Nuova Coopservizi Soc. Coop. Milano	-	1.500	-	-	-	-	-	1.500
Coop Lombardia Soc. Coop. Milano	-	500	-	-	-	-	-	500
Cooperfidi Società Cooperativa Roma	2.066	-	-	-	-	-	-	2.066
Cooperativa Dar Soc. Coop. Milano	12.066	-	-	-	-	-	-	12.066
Imm.re Valpetrosa S.r.l.	52	-	-	-	-	-	-	52
Cooperativa Nazionale Soci dell'Unità Soc. Coop.	516	-	-	-	-	-	-	516
Banca di Credito Coop. di Sesto San Giovanni	6.261	-	-	-	-	-	-	6.261
Finabita Soc. Coop. Roma	2.066	-	-	-	-	-	-	2.066
Consorzio Coop. Finanziario per lo Sviluppo Reggio Emilia	77.470	-	-	-	-	-	-	77.470
Italnorge Soc. Coop. Cinisello Balsamo	250	-	-	-	-	-	-	250
Cooperativa Sociale Lotta Contro l'Emarginazione (ex Icaro 2000 Cooperativa Sociale) Sesto San Giovanni	516	-	-	-	-	-	-	516
Coop. Agricola <sup>(1)</sup> Cinisello Balsamo	171.937	-	-	-	-	-	-	171.937
Banca di Credito Coop. della Maremma Grosseto	5.100	-	(5.100)	-	-	-	-	-
Consorzio Maremmare Orbetello	250	-	-	-	-	-	-	250
<b>Totale altre imprese cooperative e consorzi</b>	<b>279.867</b>	<b>2.000</b>	<b>(6.133)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.734</b>
<b>Totale altre imprese</b>	<b>334.125</b>	<b>2.000</b>	<b>(17.246)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>318.879</b>

(1) Fino al 2018 la partecipazione nella Coop. Agricola era classificata tra le società controllate. Dal 2019 viene riportata tra le altre imprese in quanto, pur detenendo UniAbita più del 90% delle quote sociali, la natura cooperativistica di quest'ultima ed il suo Statuto fanno sì che UniAbita abbia lo stesso diritto di voto e partecipazione in Assemblea di tutte le altre decine di soci, pertanto con una capacità di influenza assolutamente nulla.

La partecipazione di seguito evidenziata risulta esposta per un valore uguale a zero o comunque inferiore a quello di carico per effetto delle svalutazioni operate:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
<b>Immobiliare CFG S.r.L.</b>			
- valore di carico	668.944	668.944	0
- dedotto Fondo di svalutazione	(435.407)	(216.351)	(219.056)
Valore di iscrizione in Bilancio	233.537	452.593	(219.056)

Si evidenzia che già con l'esercizio 2014 sono venuti meno i presupposti di cui all'art. 27 del D.lgs. n. 127 dell'aprile 1991; pertanto la Cooperativa, anche per questo esercizio come per quello precedente, non è soggetta all'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato, come rilevato nella parte introduttiva della Relazione sulla Gestione a cui si rimanda.

Di seguito sono riportati i fatti e i dati salienti relativi alle società partecipate, nonché un prospetto evidenziante il valore di Bilancio ed il Patrimonio Netto delle imprese controllate e collegate e delle principali altre imprese.

### Imprese controllate

#### Immobiliare CFG S.r.l. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

La Società è stata costituita il 30 novembre 2010. Il Capitale Sociale è, da dicembre 2020, pari a Euro 320.000, versato per euro 95.000. UniAbita detiene una quota di Euro 256.000 (pari all'80%), di cui Euro 76.000 già versati. L'oggetto sociale della Società è la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione di immobili sia civili che commerciali e industriali, sia rustici che urbani nonché la gestione di immobili di proprietà sociale.

Nel 2011 la Società acquistò un terreno con annesso immobile nel Comune di Cinisello Balsamo, al prezzo di Euro 6 milioni, finanziato da un mutuo bancario di Euro 4,5 milioni, allo scopo di gestirlo e trasferirne la proprietà, come era contrattualmente previsto, alla Cooperativa CMB entro la fine del 2015. Il prezzo della futura vendita a CMB era stato con questa pattuito in un importo pari al costo di acquisizione sostenuto da Immobiliare CFG, maggiorato di tutte le spese e oneri attinenti all'immobile nonché di ogni altro costo iscritto nel Conto Economico di quest'ultima; ragione per cui Immobiliare CFG aveva provveduto a sospendere in ogni esercizio tutti i costi sostenuti nell'anno, portandoli a incremento delle rimanenze costituite per l'appunto dal citato immobile.

La cessione nel 2015 non si realizzò e, dopo lunghe trattative, si giunse nel mese di aprile 2016 a sottoscrivere un nuovo accordo, che avrebbe previsto la vendita, entro il dicembre 2018, del 50% dell'area bonificata e sulla quale fosse già stato avviato l'iter urbanistico e costruttivo; dato che già si prevedeva che i tempi tecnici di conclusione dell'iter urbanistico si sarebbero allungati, nel 2017 venne firmato un atto integrativo che spostava le scadenze di cui sopra al 2019. La quota del restante 50% dell'area sarebbe rimasta in carico a Immobiliare CFG e di conseguenza alle cooperative socie. Il nuovo accordo con CMB prevedeva altresì che la vendita venisse eseguita ad un prezzo prefissato di Euro 4.317.208 e che tutte le spese sarebbero restare a carico di Immobiliare CFG, salvo gli oneri di bonifica (fino ad un tetto massimo di Euro 240.000) e la quota parte della progettazione urbanistica.

Stante le nuove disposizioni contrattuali, già nel bilancio 2016 la rimanenza allora in essere veniva parzialmente svalutata, dato che solo i costi diretti di demolizione e bonifica dell'area avrebbero concorso alla formazione del prezzo, e non gli oneri finanziari, le imposte ed i costi di struttura.

Nel corso del 2017 venne anche modificato l'assetto sociale, con UniAbita che comprò quote di capitale dalle altre società, passando dal 57% all'80%, mentre la Nostra Casa scendeva dal 29% al 15% e Cooperativa Diaz dal 14% al 5%.

Già nella seconda parte del 2017 si accelerarono i lavori di bonifica dell'area, per concludersi nel corso del 2018, con costi in linea con le previsioni iniziali.

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fideiussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel 2023.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, gli amministratori hanno proposto ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m<sup>2</sup> di SLP viene valorizzato a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019.

Dato il patrimonio netto negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si è reso necessario convocare un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si è tenuta il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori hanno presentato una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a quella prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci deliberava così la copertura della perdita del 2019, utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, avrebbe dovuto consentire la copertura delle perdite per gli esercizi imminenti. Il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiudeva con una perdita di Euro 264.237, coperta tramite utilizzo della riserva, e UniAbita ripristinava il fondo svalutazione della partecipazione allocando Euro 216.351.

L'esercizio 2021 è trascorso senza particolari eventi, se non il fatto che è stato fatto un significativo rimborso del finanziamento bancario per Euro 1.000.000, che ha consentito un alleggerimento degli oneri verso la banca. Questo importo, in assenza di altre entrate derivanti da attività economiche, è stato garantito dalla controllante UniAbita tramite un finanziamento fruttifero al tasso del 7,25%, che ha garantito alla Cooperativa per il 2021 un provento di Euro 11.719. Insieme agli ulteriori interessi derivanti dal finanziamento bancario e alle imposte sulla proprietà dell'area, Immobiliare CFG ha conseguito una perdita anche per questo esercizio per Euro 273.820, che per UniAbita hanno comportato un incremento del fondo svalutazione della partecipazione per Euro 219.056.

#### Consorzio Il Sole Soc. Coop. - Via XXV Aprile, 24 - Cinisello Balsamo (MI)

Alla data di chiusura del Bilancio di UniAbita, quello del Consorzio non è ancora stato approvato. Dalla bozza fornita dagli amministratori si può preventivare un utile prima delle imposte superiore a Euro 150 mila; nel 2020 il Bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci evidenziava un utile di Euro 105.278, e un Patrimonio Netto di Euro 3.533.922. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, era pari a Euro 2.199.513, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

Si ricorda che dall'agosto 2014, la Società svolge esclusivamente l'attività di gestione di poliambulatori e centri ambulatoriali per prestazioni generiche di medicina e chirurgia. Infatti, a seguito di un contratto di affitto di ramo d'azienda - stipulato in prima istanza il 24 agosto 2014 ed emendato il 28 dicembre 2018 -, la Società ha concesso in locazione alla collegata Residenze del Sole - Consorzio Sociale Soc. Coop. (di cui detiene il 23,81% delle quote) l'attività di gestione della residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo o RSA), sita nell'immobile di proprietà di Cinisello Balsamo, in via Bernini 14.

## **11.2 Imprese collegate**

### Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (Co.C.E.C.) - Piazza Gramsci, 2 - Cinisello Balsamo (MI)

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31/12/2021 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

### Consorzio Casatua Soc. Coop. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2021 evidenzia un utile di Euro 2.256, contro una perdita 2020 di euro 10.730; con un risultato simile il Patrimonio Netto torna a crescere, attestandosi a Euro 26.692 rispetto agli Euro 24.435 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 6.673, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 1.673.

Il Consorzio Casatua è stato costituito nel 2010 con lo scopo di svolgere la propria attività nel settore immobiliare, compravendendo e recuperando singole abitazioni, direttamente o per conto delle cooperative consorziate o talune di esse, da assegnare in proprietà, in godimento o con altre forme contrattuali alle cooperative consorziate o ai soci delle stesse.

Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 si è tenuta un'Assemblea Straordinaria dei soci, la quale ha deliberato in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi (per il momento di proprietà delle tre cooperative socie), con locazioni per lo più di medio-breve periodo, rivolte a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede.

Più precisamente, dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà indivisa appartiene alle tre cooperative socie (UniAbita, Diaz e La Nostra Casa). Come prescritto dal contratto di mandato, i ricavi e costi rinvenienti dalla gestione dell'immobile vengono tutti riconosciuti alle cooperative mandanti, cosicché hanno un effetto neutro sul bilancio di Casatua.

Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.) - Via Giulio Natta, 19 - 20151 Milano

Il 15 ottobre 2014 UniAbita, insieme a Ecopolis Soc. Coop. e Cooperativa Ferruccio De Gradi, costituiva la società Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.), detenendo ciascuna una quota di capitale sociale del 33,33% per un valore di Euro 30.000: la Società si sarebbe occupata di gestione di immobili di terzi in qualità di gestore sociale. Le tre cooperative infatti volevano disporre di una Società, attraverso la quale presentarsi in forma unitaria a soggetti quali Fondi Immobiliari o Amministrazioni Pubbliche per la gestione di loro immobili in un'ottica "sociale", e non come pura e mera amministrazione degli stabili.

Q.L.S. perciò si occupò di servizi di housing sociale a tutto tondo, offrendo funzioni c.d. di Tenant, Smart, Property, Facility, Agency e Community Management, oltre che di "Gestione Morosità", "Servizio di Portierato" ed anche di "Amministrazione Condominiale".

Negli anni ottenne diverse commesse, tutte con grandi S.G.R. o società immobiliari, quali InvestiRe SGR S.p.A., REDO SGR S.p.A., AGIRE – gruppo IPI, ognuna con centinaia di alloggi da gestire.

Purtroppo nel tempo si è manifestata una progressiva riduzione dei ricavi, a seguito di sempre minori commesse a causa di contratti che andavano in scadenza ma non venivano adeguatamente sostituiti da altri, altrettanto remunerativi: il fatturato passava dagli Euro 638.881 del 2017 a Euro 440.164 del 2020.

Questa situazione ha costretto UniAbita a porsi interrogativi sul mantenimento di questo investimento: la scelta di concentrarsi su nuovi sviluppi immobiliari da una parte e quella di fornire sempre migliori servizi ai propri caseggiati ha portato la Cooperativa a un progressivo disimpegno da questa operazione. Verificato con gli altri soci che non c'era, da parte loro, la volontà di procedere con una rapida liquidazione della Società, sul finire dell'esercizio si è comunque deciso di uscire dalla partecipazione, cedendo le proprie quote alle due cooperative rimaste. Il valore attribuito alle quote di UniAbita è stato di Euro 5.000, pertanto in questo bilancio è stata registrata una svalutazione diretta di Euro 25.000. Il 28 gennaio 2022 si sono tenuti gli atti di cessione.

### 11.3 Altre imprese

Esseaeffe S.r.l. - Viale Famagosta, 75 - Milano

La partecipazione, pari al 10% del Capitale Sociale, è stata acquisita nel 2007 ed è iscritta ad un valore di Euro 43.145.

La Società opera nell'ambito dei servizi assicurativi e finanziari e dovrebbe chiudere l'esercizio 2021 come di consueto con buoni risultati: i proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, per oltre 2,5 milioni di Euro e un utile netto superiore a Euro 220.000 (contro Euro 92.429 nel 2020), ed un patrimonio netto che si attesta a circa Euro 1.290.000, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a più di Euro 129.000 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.430).

Si forniscono le seguenti e principali informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n. 5, C.c.) sulla base dei loro ultimi bilanci approvati, come specificatamente indicato.

#### Imprese controllate

Denominazione	Citta o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Immobiliare CFG S.r.l. (2021)	Cinisello Balsamo	320.000	298.125	(273.820)	80,00	233.537
Consorzio il Sole (2020)	Cinisello Balsamo	3.084.273	3.533.922	105.278	62,24	1.919.784

#### Imprese collegate

Denominazione	Citta o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Consorzio Casatua Soc. Coop (2021)	Cinisello Balsamo	20.000	26.692	2.256	25,00	5.000

#### Altre imprese

Di seguito il dettaglio della principale altra impresa:

Denominazione	Citta o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Esseaeffe S.r.l. (2020)	Milano	300.000	1.065.417	92.429	10,00%	43.145

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti costituenti Immobilizzazioni finanziarie nel corrente esercizio ammontano complessivamente a Euro 1.285.156 contro Euro 109.228 al 31 dicembre 2020, registrando dunque un aumento di Euro 1.175.928:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	18.932	1.152.000	1.170.932	1.170.932
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	40.000	-	40.000	40.000
Crediti immobilizzati verso altri	50.296	23.928	74.224	74.224
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>109.228</b>	<b>1.175.928</b>	<b>1.285.156</b>	<b>1.285.156</b>

### Altri titoli

La società non presenta detta voce tra le immobilizzazioni finanziarie.

### Strumenti finanziari derivati

La società non possiede strumenti finanziari derivati nel proprio portafoglio.

### 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 controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	1.170.932	40.000	74.224	1.285.156
<b>Totale</b>	<b>1.170.932</b>	<b>40.000</b>	<b>74.224</b>	<b>1.285.156</b>

### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non presenta crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

## Attivo circolante

### Rimanenze

Le Rimanenze ammontano complessivamente a Euro 26.790.836, mentre al 31 dicembre 2020 il loro saldo ammontava a Euro 33.819.871, registrando pertanto un decremento di Euro 7.029.035:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
26.790.836	33.819.871	(7.029.035)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa. La valutazione adottata è in linea con quella effettuata con il criterio dei costi correnti (articolo 2426, primo comma, n. 9, C.C.).

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari né costi interni di struttura ai conti iscritti all'Attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.C.). Le rimanenze si riferiscono esclusivamente a unità immobiliari costituenti la cosiddetta "proprietà divisa" e comprendono i Lavori in corso su ordinazione e i Prodotti finiti e merci:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	32.882.978	(7.029.035)	25.853.943
<b>Prodotti finiti e merci</b>	936.893	-	936.893
<b>Totale rimanenze</b>	33.819.871	(7.029.035)	26.790.836

I Lavori in corso su ordinazione, ammontanti ad Euro 25.853.943 (Euro 32.882.978 al 31 dicembre 2020), sono costituiti dalle unità immobiliari – la cui costruzione è oggetto di contratti di appalto ed è finalizzata all'assegnazione ai soci delle stesse – che sono in corso di realizzazione al 31 dicembre 2021.

Nella voce Prodotti Finiti e Merci (Euro 936.893, invariati rispetto al 31 dicembre 2020) sono classificati i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 287.396 e sono costituiti da unità immobiliari i cui lavori sono stati del tutto ultimati, e le Merci, pari a Euro 649.497, principalmente costituite da immobili acquistati per l'assegnazione in proprietà ai soci.

Di seguito è riportata ogni altra informazione rilevante concernente le Rimanenze:

Descrizione	Rimanenza 31/12/2021	Rimanenza 31/12/2020	Variazione
Via Adriano Milano	228.632	230.229	(1.597)
Via Carducci Cinisello Balsamo	45.000	45.000	-
Via Monte Pasubio Monza	70.000	769.000	(699.000)
Torricelli Cinisello Balsamo	1.372.663	1.900.468	(527.805)
Bergamella Univillage Sesto San Giovanni	2.061.922	4.656.420	(2.594.498)
Bergamella Lotto D Sesto San Giovanni	2.524.777	2.099.739	425.038
Bergamella Lotti GH -F Sesto San Giovanni	7.752	7.752	-
Bicocca Milano	324.044	324.044	-
Gerenzano Varese	-	460.000	(460.000)
Via Matteotti CF Gomme Cinisello Balsamo	9.542.922	9.542.922	-
Via Libertà / Mazzucotelli Monza	786.419	1.046.196	(259.777)
Via San Martino Cinisello Balsamo	31.363	102.913	(71.550)
Isola del Bosco Sesto San Giovanni	-	4.348.291	(4.348.291)
Via Picasso Cinisello Balsamo	274.173	274.173	-
Via Falck 44 Sesto San Giovanni	51.057	250.837	(199.780)
Via Martiri Palestinesi Cinisello Balsamo	1.287.697	1.571.064	(283.367)
Via Partigiani Cinisello Balsamo	841.253	1.122.760	(281.507)
Lumiere Milano	1.278.139	1.065.210	212.929
Via Marelli Sindacati Sesto San Giovanni	3.086.759	3.063.048	23.711
Residenza Boccaccio Sesto San Giovanni	2.026.111	2.912	2.023.199
Borgo Cascina Gatti Sesto San Giovanni	13.260	-	13.260
<b>Totale lavori in corso su ordinazione (A)</b>	<b>25.853.943</b>	<b>32.882.978</b>	<b>(7.029.035)</b>
Beole 4 Bollate	155.620	155.620	-
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	108.025	108.025	-
Via Mozart 13 Balsamo	18.503	18.503	-
Via Marconi 121 Balsamo	5.248	5.248	-
<b>Totale prodotti</b>	<b>287.396</b>	<b>287.396</b>	<b>-</b>
Magliano in Toscana	649.497	649.497	-
<b>Totale merci</b>	<b>649.497</b>	<b>649.497</b>	<b>-</b>

Descrizione	Rimanenza 31/12/2021	Rimanenza 31/12/2020	Variazione
Totale prodotti finiti e merci (B)	936.893	936.893	-
Totale (A) + (B)	26.790.836	33.819.871	(7.029.035)
Totale rimanenze	26.790.836	33.819.871	(7.029.035)

Per quanto concerne i lavori in corso, si precisa che:

- Via Adriano - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 228.632, contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 230.229): si tratta di un intervento che ha avuto per oggetto la realizzazione di 240 alloggi e 245 box in edilizia convenzionata, ultimati nel corso del 2011. Si ricorda che al Consorzio Adriano, che ha realizzato l'intervento, partecipavano l'ex Auprema e la sua incorporata ex Camagni Olmini con una percentuale del 50% ciascuna. Resta a rimanenza solo 1 appartamento e 1 box, già assegnati con un patto di futura vendita senza obbligo di acquisto, pertanto la loro valutazione a Bilancio, data la particolare natura di questo contratto, è fatta sulla base del costo sostenuto, prevedendo una piccola svalutazione annuale di Euro 1.597, tale da portare il valore a rimanenza del bene a quello che sarà il prezzo effettivo di vendita qualora il socio utilizzi tutti i 15 anni previsti nel patto per far valere la sua opzione di acquisto;
- Torricelli – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 1.372.663, contro un saldo di Euro 1.900.468 al 31 dicembre 2020), si riferisce ad un intervento ultimato nel 2014, concernente in 64 appartamenti e 76 box. Sono state assegnate il 95% delle unità immobiliari previste, di cui il 94% rogitate entro la fine 2021. Quelle ancora presenti nelle rimanenze sono valutate secondo il criterio del ricavo maturato (trattasi di 3 alloggi e 4 box, per un valore di Euro 794.801), mentre la parte di invenduto è esposta secondo il principio del costo sostenuto (3 appartamenti e 8 box, per un valore di Euro 577.862): questi ultimi sono locati a terzi;
- Via Carducci – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 45.000, invariata rispetto al 2019), identifica un'iniziativa del Consorzio Co.C.E.C ultimata nel 2012, concernente la realizzazione di alloggi, spazi commerciali e box. UniAbita si è occupata della commercializzazione di 6 appartamenti, 2 uffici, 1 negozio, 1 magazzino e 32 box. L'ultimo negozio è stato assegnato nel 2016 ad un valore di Euro 90.000, di cui ad UniAbita compete il 50% (Euro 45.000): il rogito è previsto per ottobre 2023;
- Via Monte Pasubio, 8 – Monza (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 70.000, contro un saldo di Euro 769.000 al 31 dicembre 2020), si riferisce ad un intervento che prevedeva la costruzione di 19 alloggi e 24 box da parte del Consorzio Brianteo, di cui 9 alloggi ed 11 box assegnati in proprietà da UniAbita. Rimangono a rimanenza 2 box, già preassegnati ad un'impresa che ha partecipato alla realizzazione dei lavori presso l'intervento di Bergamella a seguito di accordi transattivi. Nel corso del 2021 sono stati rogitati i due appartamenti e due box, per il valore complessivo originariamente previsto di Euro 699.000, inizialmente assegnati alle società CMB e Unieco, realizzatrici dell'intervento di Bergamella, la cui vendita era finora bloccata a causa dello stato di Liquidazione Coatta in cui versa Unieco: ricevute le necessarie autorizzazioni dal Tribunale, si è potuto dar corso alla vendita.
- Viale Sarca “Bicocca” – Milano (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 324.044, invariata rispetto al precedente esercizio), si riferisce a un intervento che prevedeva la realizzazione di 71 appartamenti e 90 box. Nell'immobile, ultimato nel 2015, sono stati assegnati e rogitati tutti gli appartamenti e 75 box. Restano attualmente invenduti 15 box, valutati a bilancio al costo sostenuto, alcuni dei quali affidati in gestione alla società Yespark.
- Bergamella Univillage – Sesto San Giovanni. Questo intervento molto complesso di bonifica e riqualificazione urbanistica si componeva inizialmente di 4 lotti. Due furono oggetto di vendita (Lotto GH e Lotto F) ad altri operatori privati, due restarono in capo ad UniAbita: il Lotto AB, sul quale è stato realizzato un immobile con 254 appartamenti terminato nel 2019, e il Lotto D, sul quale nel 2021 è stato avviato il nuovo intervento denominato Quadrifoglio. L'immobile del Lotto AB porta a bilancio a fine 2021 un valore residuo di Euro 2.061.922 (contro Euro 4.656.420 nel 2020): rispetto agli iniziali 254 appartamenti e 283 box, ne sono stati assegnati 252 e 272, mentre restano da assegnare 2 e 11, attualmente messi in locazione a terzi. Va segnalato che dei 252 appartamenti e 272 box assegnati, ne sono già stati rogitati 246 e 266. Ad oggi sono stati assegnati immobili per il 99% del valore di vendita complessivo.
- Bergamella Quadrifoglio – Sesto San Giovanni. Il secondo lotto di Bergamella rimasto di proprietà della Cooperativa è quello inizialmente identificato come Lotto D ed oggi rinominato Quadrifoglio. Al 31 dicembre 2021 ha un valore di bilancio di Euro 2.524.777 (contro Euro 2.099.739 nel 2020): essendo avviati i lavori costruzione del nuovo edificio, al valore dell'area si sono sommati i costi sostenuti nell'anno per progettazioni e i primi riguardanti

l'appalto. Una volta ultimato, l'immobile sarà composto da 28 appartamenti e altrettanti box, per un valore complessivo di circa Euro 7 milioni. In chiusura del presente bilancio sono stati sottoscritti 10 contratti di assegnazione, per un valore pari al 37% del totale.

- Gerenzano (VA) – Come anticipato in chiusura del bilancio scorso, nel 2020 Delta Ecopolis manifestò l'intenzione di acquistare subito l'area per la quale aveva già sottoscritto un preliminare, anticipando tempi che sarebbero stati molto più lunghi. Per chiudere con un significativo anticipo, venne concordato uno sconto di Euro 80.000 rispetto al prezzo iniziale, definendo un valore di vendita di Euro 460.000: il 16 novembre 2021 si è chiusa questa trattativa, con la stipula dell'atto di rogito.

- Via San Martino – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 31.363, contro Euro 102.913 al 31 dicembre 2020), identifica un intervento edificatorio ultimato nel 2014 dal Consorzio Co.C.E.C., per il quale a UniAbita competeva la commercializzazione di 7 appartamenti e 19 box. Nel 2021 sono stati rogati 2 dei 3 box ancora rimanenti: il valore di bilancio sopra riportato è perciò attribuito all'ultimo box rimasto ancora invenduto;

- Via Matteotti – CF Gomme – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 9.542.922, invariata rispetto al 2020), si riferisce al valore di un'area in Via Matteotti, acquisita nel 2010 ed il cui sviluppo sarà compiuto nei prossimi anni insieme ad altre cooperative;

- Isola Del Bosco (via Puricelli Guerra, 90) – Sesto San Giovanni (rimanenza azzerata al 31 dicembre 2021, contro Euro 4.348.291 al 31 dicembre 2020): nel corso del 2021 sono stati ultimati i lavori di costruzione di questo immobile e sono stati rogati tutti i 12 appartamenti e 13 box realizzati.

- Via Picasso – Cinisello Balsamo (rimanenza di Euro 274.172 al 31 dicembre 2020, invariata rispetto al 2019), si tratta di un intervento la cui costruzione, avviata nel 2013, si è conclusa a fine 2015. Sono stati realizzati 6 appartamenti, tutti assegnati, di cui uno ancora da rogare insieme al proprio box pertinenziale;

- Via Libertà - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 786.419, contro un saldo di Euro 1.046.196 risultante nel Bilancio 2020), si riferisce ad un intervento consistente nella realizzazione di 123 appartamenti e 188 box. Sono stati complessivamente rogati 122 appartamenti e 167 box. Nel 2014 il Consiglio di Amministrazione decise di destinare a patrimonio e mettere in affitto 25 box: ad oggi 8 di questi sono già stati riassegnati in vendita. A chiusura del bilancio 2021 restano a rimanenza rispettivamente 3 appartamenti, 1 dei quali assegnato con patto di futura vendita vincolante, e 4 box, di cui 2 assegnati;

- Via Martiri Palestinesi – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 1.287.697, contro un saldo di Euro 1.571.064 al 31 dicembre 2020), si riferisce a un intervento realizzato dal Consorzio Co.C.E.C., avviato nel dicembre 2013 e finalizzato alla realizzazione di 16 alloggi e 19 box, di cui, rispettivamente, 8 e 9 di spettanza UniAbita. L'immobile, denominato anche Domus Lignea, in quanto completamente realizzato in legno, è stato ultimato nel 2017. Ad oggi si registra il rogito di tre appartamenti e tre box, mentre un altro alloggio con box è già stato assegnato, il cui rogito è previsto per aprile 2022. Il valore riportato a bilancio coincide con quello di vendita come da listino tutt'ora in essere;

- Via Falck – Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 51.057, contro un saldo di Euro 250.837 risultante nel Bilancio 2020) si riferisce alla ristrutturazione di un edificio da cui si sono ricavati 16 appartamenti e 25 box, oltre a spazi ceduti alla Fondazione La Pelucca per le proprie attività sociali. Al 31 dicembre 2021 sono stati assegnati e rogati tutti gli appartamenti e 23 box. Il valore a rimanenza corrisponde ai 2 box residui non ancora assegnati;

- Via Partigiani – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 841.253, contro un saldo di Euro 1.122.760 risultante nel Bilancio 2020), si tratta di un intervento realizzato dal Co.C.E.C., UniAbita si è occupata della vendita di 26 appartamenti, 12 box pertinenziali e 53 box inclusi nel Piano Urbano Parcheggi (PUP). A fine 2021 risultano assegnati tutti i 26 appartamenti (resta da rogare l'unità contrattualizzata tramite un patto di futura vendita): anche l'appartamento rilasciato nel 2020 da un socio inadempiente è stato riassegnato e venduto nel corso dell'esercizio, ad un valore in linea con il listino vendite iniziale. Sono stati infine assegnati 24 box, di cui 22 già rogati, mentre ne restano 41 ancora invenduti, tutti ricompresi nel Piano Urbano Parcheggi;

- Via Marelli – Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 3.086.759 al 31 dicembre 2021, contro un saldo di Euro 3.063.048 al 31 dicembre 2020). Il valore a rimanenza è dato da un immobile sito in via Marelli a Sesto San Giovanni, per il quale, dopo anni di attesa, nel 2021 si è dato avvio al progetto che porterà alla demolizione dell'edificio esistente ed alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale, composto da appartamenti e spazi commerciali, oltre ad una sostanziale riqualificazione urbanistica dell'area circostante. Rispetto allo scorso esercizio si è registrato un incremento di Euro 23.711, dati da costi e consulenze tecniche necessarie per l'avvio del cantiere;

- Residenza Boccaccio – Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 2.026.111 al 31 dicembre 2021, contro un saldo di Euro 2.912 al 31 dicembre 2020): si tratta di un nuovo intervento che vedrà la realizzazione di 28 appartamenti e 36 box, in una posizione molto centrale di Sesto San Giovanni, a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria. Nel 2021 è stata acquistata l'area, comprensiva di un complesso immobiliare ancora esistente e che sarà oggetto di demolizione, per un valore di Euro 1.900.000. Gli altri costi sostenuti nell'anno sono relativi a consulenze tecniche;
- Borgo Cascina Gatti – Sesto San Giovanni (rimanenza di euro 13.260 al 31 dicembre 2021): questo nuovo intervento prenderà avvio nei prossimi esercizi. Il 24 gennaio 2022 è stata acquistata l'area per Euro 1.070.000, nel frattempo è in corso la progettazione e l'iter per le necessarie autorizzazioni.

Per quanto concerne i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 287.396, invariati rispetto al 2020, si precisa che:

- Beole 4 - Bollate (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 155.620), si riferisce ai diritti volumetrici, valutati al costo, derivanti da una convenzione urbanistica del 1994;
- Via Boccaccio, 411 - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 108.025), si riferisce a 6 box ancora a rimanenza;
- Via Mozart, 13 – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 18.503) e via Marconi 121 – Cinisello Balsamo (Euro 5.248 al 31 dicembre 2021): sono 2 unità commerciali, situate nei rispettivi stabili di proprietà di UniAbita e già presenti tra i beni a patrimonio. La classificazione tra le rimanenze al valore originario di carico è dovuta alla stipula di due contratti di godimento con promessa di acquisto futura: non potendo più considerare questi beni come investimenti durevoli, vengono classificati tra le merci in attesa di vendita.

Per quanto concerne le Merci, si precisa che la rimanenza, ammontante a Euro 649.497, è costituita da 5 appartamenti ubicati presso il Villaggio Borgo Magliano in Magliano in Toscana, valutati al costo di acquisizione.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante presentano una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio pari a Euro 588.364:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.578.661	4.990.297	588.364

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo dei crediti iscritti nell'attivo circolante al 31/12/2021 risulta così suddiviso secondo scadenza:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	4.309.900	29.884	4.339.784	3.071.357	1.268.427
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	-	11.719	11.719	11.719	-
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	200.800	(93.545)	107.255	107.255	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	109.452	481.825	591.277	591.277	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	25.239	48.563	73.802		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	344.906	109.918	454.824	433.506	21.318
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	4.990.297	588.364	5.578.661	4.215.114	1.289.745

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2021, pari a Euro 5.123.837, sono così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Verso clienti per locazioni, assegnazioni in godimento e proprietà	4.825.548
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.754.191)
<b>Totale crediti verso clienti entro 12 mesi</b>	<b>3.071.357</b>
Verso clienti per contratti di assegnazione	1.268.427
<b>Totale crediti verso clienti oltre 12 mesi</b>	<b>1.268.427</b>
Crediti verso Immobiliare CFG	11.719
<b>Totale crediti verso imprese controllate entro 12 mesi</b>	<b>11.719</b>
Crediti verso Quality Living Service R.L.	32.527
Crediti verso Consorzio Casatua	74.728
<b>Totale crediti verso imprese collegate entro 12 mesi</b>	<b>107.255</b>
Erario c/iva	91.963
Credito Ires	202.733
Crediti per addizionali comunali Irpef	51
Credito d'imposta bonus facciate	296.530
<b>Totale crediti verso erario entro 12 mesi</b>	<b>591.277</b>
Imposte anticipate	73.802
<b>Totale Imposte anticipate entro 12 mesi</b>	<b>73.802</b>
<b>Totale crediti di ammontare rilevante</b>	<b>5.123.837</b>

Le imposte anticipate per Euro 73.802 sono relative a differenze temporanee deducibili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, al 31/12/2021, pari a Euro 454.824, risultano così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Contributi Gestione Servizi Energetici (GSE)	7.978
CCFS Deposito ordinario	6.940
Verso società di recupero crediti	82.990
Anticipo a fornitori	134.167
Caparre per acquisto aree	99.999
Credito vs condomini	14.637
Altri crediti	86.795
<b>Totale crediti verso altri entro 12 mesi</b>	<b>433.506</b>
Depositi cauzionali	21.318
<b>Totale crediti verso oltre 12 mesi</b>	<b>21.318</b>
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>454.824</b>

I Crediti entro 12 mesi sono iscritti al loro presumibile valore di realizzo, opportunamente adeguati attraverso lo stanziamento di appositi fondi svalutazione. Non è stato utilizzato il criterio del costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza è di scarso rilievo.

I crediti oltre i 12 mesi sono stati attualizzati, anche se da contratto con i clienti non viene applicato alcun interesse sulle dilazioni di pagamento accordate; pertanto è stato applicato il principio di attualizzazione, utilizzando come tasso il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento dell'apertura del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso.

Si segnala che sono stati soggetti ad attualizzazione solo i crediti maturati dopo il 1° gennaio 2016, come previsto dall'OIC 15.

#### 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	4.339.784	4.339.784
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	11.719	11.719
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	107.255	107.255
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	591.277	591.277
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	73.802	73.802
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	454.824	454.824
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>5.578.661</b>	<b>5.578.661</b>

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti crediti iscritti nell'attivo circolante che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

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	1.599.674		1.599.674
Utilizzo nell'esercizio	87.000		87.000
Accantonamento esercizio	241.517		241.517
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>1.754.191</b>		<b>1.754.191</b>

Sui crediti scaduti è applicato un tasso d'interesse di mora del 5,20%.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, ammontanti a Euro 7.028.785, rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 8.752:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
7.028.785	7.037.537	(8.752)

Il saldo al 31/12/2021 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	6.092	(304)	5.788
Altri titoli non immobilizzati	7.031.445	(8.448)	7.022.997
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>7.037.537</b>	<b>(8.752)</b>	<b>7.028.785</b>

Le Altre partecipazioni non immobilizzate sono costituite da (i) n. 140 azioni della Banca Popolare di Sondrio, di cui n. 100 acquistate nel 2006 e n. 40 sottoscritte nel 2009; (ii) n. 200 azioni della BCC di Cernusco sul Naviglio acquistate nel 2015, ora BCC Milano. Dette azioni, così come i titoli e le obbligazioni bancarie classificate negli Altri Titoli non Immobilizzati, come già evidenziato nella prima parte della presente Nota Integrativa, concernente i criteri di valutazione, sono stati valutati al minore tra il valore di carico e quello presunto di realizzo desunto dal mercato dei titoli. Gli Altri Titoli non Immobilizzati pari a Euro 7.022.997 sono costituiti da due obbligazioni Unipol acquistate nel

2016, una del valore di Euro 6.000.000 scadente a settembre 2022 con un tasso annuo del 2.75% e l'altra dal valore di Euro 1.000.000 scadente a settembre 2025 con un tasso annuo del 3%, e da un fondo di investimento azionario per Euro 22.997.

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono costituite da depositi liberi di conto corrente tenuti presso istituti di credito. Rispetto al precedente anno si registra un aumento di Euro 3.811.659:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
40.885.929	37.074.270	3.811.659

Il saldo al 31/12/2021 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	37.035.453	3.815.615	40.851.068
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	38.817	(3.956)	34.861
<b>Totale disponibilità liquide</b>	37.074.270	3.811.659	40.885.929

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

## Ratei e risconti attivi

I Ratei e risconti attivi rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 579.617:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.071.514	491.897	579.617

I ratei attivi rappresentano quote di proventi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. I risconti attivi rappresentano quote di costi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi, ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Essi rappresentano la quota parte dei costi rinviata ad uno o più esercizi successivi. Per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2021 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	4.534	50.183	54.717
<b>Risconti attivi</b>	487.363	529.434	1.016.797
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	491.897	579.617	1.071.514

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

Descrizione	Importo
Ratei proventi su titoli	54.167
Rateo indennità cassa portieri	550
<b>Totale ratei attivi</b>	<b>54.717</b>
Risconti canoni di godimento/locazione	2.471
Risconti assistenza recupero crediti	2.125
Risconti assistenza software/internet	14.811
Risconti assicurazioni	56.315

Risconti noleggi stampanti/cellulari/computer	11.142
Risconti manutenzione ascensori	6.240
Risconti spese di rappresentanza	1.619
Risconto realizzazione ristrutturazioni su immobile Via Matteotti	314.329
Risconto licenze software	6.632
Risconti ex Borgo Magliano	11.533
Risconti appartamenti Bando Regionale Progetto "A" Quartieri in Transizione	486.747
Risconti appartamenti Bando Regionale Progetto "B" Città Prossima	101.725
Altri risconti attivi	1.108
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>1.016.797</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>1.071.514</b>

Nel 2021 si segnala la contabilizzazione dei risconti dei costi per il risanamento di alcuni appartamenti tramite i contributi regionali: in particolar modo sono stati allocati Euro 486.747 relativamente al Bando Regionale Progetto A e Euro 101.725 per il Bando Regionale Progetto B relativi a costi di manutenzione sostenuti su unità abitative non ancora concluse alla data del 31 dicembre 2021.

Al 31/12/2021 si annovera la presenza di risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni, per un valore pari a Euro 202.068, relativi alla ristrutturazione delle facciate dell'immobile in via Matteotti a Cinisello Balsamo scadenti oltre il 2026.

## Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c).

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2021 ammonta complessivamente a Euro 276.045.547, mentre al 31 dicembre 2020 il suo saldo ammontava a Euro 280.956.490, registrando pertanto una diminuzione di Euro 4.910.943:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
276.045.547	280.956.490	(4.910.943)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Di seguito illustriamo dettagliatamente le variazioni intervenute nelle singole voci:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	5.866.624	36.960	268.015		5.635.569
<b>Riserve di rivalutazione</b>	238.949.860	-	-		238.949.860
<b>Riserva legale</b>	13.481.268	-	-		13.481.268
<b>Riserve statutarie</b>	18.630.673	24.900	569.534		18.086.039
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile</b>	4.271.576	-	-		4.271.576
<b>Varie altre riserve</b>	326.023	-	-		326.023
<b>Totale altre riserve</b>	4.597.599	-	-		4.597.599
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(569.534)	(4.704.788)	(569.534)	(4.704.788)	(4.704.788)
<b>Totale patrimonio netto</b>	280.956.490	(4.642.928)	268.015	(4.704.788)	276.045.547

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
<b>Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)</b>	200.675
<b>9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale</b>	125.348
<b>Totale</b>	326.023

La variazione negativa del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio si è prodotta per il combinato effetto della perdita dell'esercizio corrente per Euro 4.704.788, della riduzione del Capitale Sociale per Euro 231.055 e dalla variazione positiva delle riserve statutarie per Euro 24.900, data dalla registrazione delle 166 tasse di ammissione pagate dai nuovi soci nel corso dell'anno.

Il numero complessivo dei soci in essere al 31 dicembre 2021 è 18.361 (di cui soci prestatori 7.870), mentre al 31 dicembre 2020 il numero totale era 18.482. Il numero totale delle quote sottoscritte al 31 dicembre 2021 risulta così composto:

Descrizione	Saldo 31/12/2021
n. 43.323 quote da Euro 2,58	111.773,34
n. 3.152 quote da Euro 15,49	48.824,48

Descrizione	Saldo 31/12/2021
n. 120.409 quote da Euro 25,82	3.108.960,38
n. 47.320 quote da Euro 50,00	2.366.000,00
N. 1 quote da Euro 10,32	10,32
<b>N. totale quote 214.205 per un controvalore pari a</b>	<b>5.635.568,52</b>

## 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	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
<b>Capitale</b>	5.635.569	B	5.635.569	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	238.949.860	B	238.949.860	-
<b>Riserva legale</b>	13.481.268	B	13.481.268	-
<b>Riserve statutarie</b>	18.086.039	B	18.086.039	3.446.152
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva da deroghe ex articolo 2423   codice civile</b>	4.271.576	B	4.271.576	-
<b>Varie altre riserve</b>	326.023	B	326.023	-
<b>Totale altre riserve</b>	4.597.599		4.597.599	-
<b>Totale</b>	280.750.335		280.750.335	3.446.152
<b>Quota non distribuibile</b>			280.750.335	

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
<b>Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)</b>	200.675	B	200.675
<b>9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale</b>	125.348	B	125.348
<b>Totale</b>	326.023		

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

UniAbita è una cooperativa a mutualità prevalente e tutte le riserve iscritte sono "indivisibili". Pertanto dette riserve non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento. Se in futuro venissero costituite riserve divisibili collegate all'esistenza di strumenti finanziari partecipativi di soci finanziatori, tali riserve sarebbero divisibili, come previsto dallo Statuto (art. 15.3).

In caso di scioglimento e liquidazione della Cooperativa, il patrimonio residuo risultante dal Bilancio Finale di Liquidazione – dedotte le somme necessarie al rimborso del Capitale Sociale e dei dividendi eventualmente maturati – è devoluto al Fondo Mutualistico per lo Sviluppo della Cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ai sensi dell'art. 11 della Legge 31/01/1992 n. 59, come previsto dallo Statuto (art. 40.2).

## Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

La società non presenta detta voce.

### **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	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	6.112.603	13.481.268	263.036.992	(889.610)	281.741.253
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	74.057		30.750	(569.534)	(464.727)
- Decrementi	320.036		889.610	(889.610)	320.036
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(569.534)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	5.866.624	13.481.268	262.178.132	(569.534)	280.956.490
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	36.960		24.900	(4.704.788)	(4.642.928)
- Decrementi	268.015		569.534	(569.534)	268.015
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(4.704.788)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	5.635.569	13.481.268	261.633.498	(4.704.788)	276.045.547

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
(L.576/75)	318.597	-
(L.72/83)	2.878.310	-
(L.74/52)	174.892	-
(D.lgs. 185/2008)	235.578.061	-
<b>Totale</b>	<b>238.949.860</b>	<b>-</b>

### **Riserve incorporate nel capitale sociale**

La Società non presenta Riserve incorporate nel Capitale Sociale.

### **Riserve negativa per acquisto di azioni proprie**

La società non presenta detta voce.

## **Fondi per rischi e oneri**

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

I Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a Euro 6.688.494, contro un saldo al 31 dicembre 2020 pari a Euro 1.331.674, registrando un aumento di Euro 5.356.820:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.688.494	1.331.674	5.356.820

Al 31/12/2021 il saldo di detta voce, pari a Euro 6.688.494, risulta così suddiviso:

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	378.439	953.235	1.331.674
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	105.107	105.107
Altre variazioni	5.461.927	-	5.461.927
Totale variazioni	5.461.927	(105.107)	5.356.820
Valore di fine esercizio	5.840.366	848.128	6.688.494

Per quanto riguarda l'integrazione fatta al Fondo Imposte per Euro 5.461.927, ad oggi pari a Euro 5.840.366, a seguito della sentenza della Corte di Cassazione pubblicata nel gennaio 2022, è necessario ripercorrere le vicende che hanno portato a questo pronunciamento ed ai comportamenti messi in atto dalla Cooperativa nell'arco di questi 16 anni.

Tra luglio e ottobre 2010 gli ispettori dell'Agenzia delle Entrate condussero una verifica in UniAbita (allora ancora Auprema Soc. Coop.) sulle imposte dirette e indirette calcolate e imputate nell'anno 2006.

Dalle loro verifiche emersero 8 rilievi:

- Rilievi 1,2 e 4, rispettivamente “omessa variazione in aumento canoni locazione”, “omessa variazione in aumento spese manutenzione ordinaria”, “omessa variazione in aumento rimborso ICI”: queste tre tipologie di rilievi attengono alla sfera di ricavi e costi riguardanti la proprietà indivisa, che secondo l'Agenzia avrebbero dovuto essere ripresi in aumento di tassazione, producendo una maggiore tassazione IRES. In particolar modo:
  - o Rilievo 1: parziale omessa variazione in aumento di canoni di godimento per euro 255.050:  
Ires non versata: euro 84.166
  - o Rilievo 2: parziale omessa variazione in aumento di spese di manutenzione per euro 153.281:  
Ires non versata: euro 50.583
  - o Rilievo 4: omessa variazione in aumento di riaddebiti IMU ai soci per euro 191.067:  
Ires non versata: euro 63.052
- Rilievo 3, riguardante “omessa variazione in aumento di addebito spese amministrative”: l'Agenzia rilevava la mancata ripresa in aumento degli addebiti delle spese amministrative, ammontanti a euro 544.891, in quanto non correlate a pari voci di costo come invece risultava per tutte le altre tipologie di addebiti. In questo caso la mancata IRES versata era pari a euro 179.814.
- Rilievo 5: indebita deduzione costi derivanti dalla Società di Revisione non di competenza dell'anno 2006: si sosteneva l'errata deduzione per cassa e non per competenza dei costi della società Ria & Partners per euro 34.391, da cui la mancata IRES versata per euro 11.349 e IRAP per euro 1.462.
- Rilievo 6: indebita deduzione di costi non di competenza: si trattava di costi per le prestazioni di un professionista, dedotte nel 2006 ma che l'Agenzia sosteneva, in base al contratto tra le parti, che dovessero essere di competenza dell'esercizio successivo. I costi dedotti erano pari a Euro 215.500, per IRES non versata pari a Euro 71.115 e IRAP per Euro 9.159.
- Rilievo 7: indebita deduzione di costi non inerenti: in questo caso il rilievo riguardava la deduzione, secondo l'Agenzia non inerente le attività di Auprema, dei costi derivanti da un derivato, che la Cooperativa aveva acquisito con la compravendita delle unità immobiliari del villaggio turistico di Magliano in Toscana. Questo rilievo fu poi definito illegittimo sia nella prima che nella seconda sentenza e perciò definitivamente stralciato.
- Rilievo 8: indebita detrazione IVA per euro 1.671.920. È l'elemento che maggiormente caratterizzò la verifica del 2010, visto l'ingente importo. In questo caso l'Agenzia contestava la detrazione dell'iva maturata nella primavera 2006 sulle operazioni di acquisto dei 64 appartamenti presenti nel villaggio di Magliano in Toscana, in quanto la successiva vendita sarebbe stata eseguita in regime di esenzione. Infatti nel luglio 2006 veniva pubblicato il cosiddetto Decreto Bersani, che tra le varie novità fiscali prevedeva che la vendita di unità abitative fatta da soggetti non costruttori dovesse avvenire in esenzione di iva. Evidentemente questo avrebbe significato per Auprema un onere notevole, in quanto l'iva sugli acquisti sarebbe stata iscritta tra i costi e non

come credito, rendendo non più profittevole l'investimento in Toscana. Nel 2006 e 2007 la Cooperativa interpellò autorevoli professionisti per valutare il comportamento più adeguato da tenere: nel parere espresso dal dottor Portale, eminente esperto di imposte indirette, venivano riportate le tesi, suffragate non solo dall'interpretazione del D.L. 223/2006 ma anche dalle successive circolari dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui l'iva maturata sugli acquisti antecedente il 4 luglio 2006, giorno di entrata in vigore del Decreto, potesse essere portata in detrazione in quanto lo stesso art. 35 del D.L. 223/2006 prevedeva di escludere "l'applicazione della rettifica della detrazione di imposta per i fabbricati abitativi a condizione che siano posseduti dalle imprese di rivendita, o imprese che li possiedono a vario titolo, alla data del 4 luglio 2006". Lo stesso Portale commentava circa due circolari dell'Agenzia che, tra 2006 e 2007, esponevano due tesi contraddittorie sulla detrazione o meno dell'iva sugli acquisti, con quella del 2007 che in particolar modo riteneva come il beneficio fiscale potesse essere applicato solo su immobili acquisiti prima del 2006, ingenerando un evidente squilibrio tra chi avesse fatto una compravendita a fine 2005 e chi all'inizio dell'anno successivo.

Pertanto, a seguito di questi pareri, gli amministratori di Auprema decisero di detrarre l'iva nell'anno 2006: a distanza di 4 anni l'Agenzia contestò questo comportamento producendo il rilievo 8.

A seguito dell'ispezione del 2010 e del seguente Processo Verbale di Costatazione, il 17 novembre 2011 venne emesso l'avviso di accertamento, nel quale si chiedeva a UniAbita di versare IRES per Euro 664.020, IRAP per Euro 27.667 e IVA per Euro 1.671.920, a cui aggiungere interessi per Euro 339.848 e sanzioni per Euro 835.960, per un valore totale di Euro 3.539.415.

Ricevuta questa cartella, gli amministratori, fiduciosi di aver operato correttamente anche alla luce dei pareri avuti negli anni passati, decisero di fare opposizione e incaricarono lo Studio Legale Tributario Salvini Escalar & associati, fondato da F. Gallo, studio particolarmente esperto in procedure e attività afferenti il contenzioso tributario, per farsi assistere in ambito processuale

In data 28 giugno 2011 UniAbita, avvalendosi dei diritti previsti dallo Statuto del Contribuente, presentava, attraverso l'Avvocato Livia Salvini, partner di detto Studio, e i Dottori Renato Portale e Cesare Meregalli, le proprie osservazioni all'Agenzia per raggiungere un accordo. L'Agenzia rimaneva inflessibile soprattutto sulla detraibilità dell'IVA, richiamando il principio che non era intervenuta alcuna disposizione di esclusione specifica, rispetto alla circolare interpretativa del 1° marzo 2007 precedentemente citata. Pertanto l'accordo non veniva raggiunto.

In data 30 gennaio 2012 UniAbita, assistita sempre dall'Avvocato Salvini, dal Dr. Portale e dal Dr. Meregalli presentava ricorso all'Amministrazione. La Commissione di primo grado accoglieva il ricorso, rigettando tutti i rilievi in materia di IVA e accogliendo solo alcuni rilievi in tema di IRES esposti nel PVC, e depositava la sentenza il 13 novembre 2012: in particolar modo venivano accolti solo una parte dei rilievi ai punti 1, 2, 4, per una mancata variazione in aumento dell'IRES di Euro 114.350.

Successivamente alla sentenza di I grado, l'Amministrazione ricorreva in appello. La Commissione Regionale Tributaria, con propria sentenza depositata il 12 maggio 2014, accoglieva il ricorso in appello e confermava la quasi totalità dei rilievi esposti nel PVC (stralciando in modo definitivo il solo rilievo 7).

Il 12 settembre 2014 veniva notificata la nuova cartella di Equitalia, che portava l'importo da pagare a Euro 5.066.990 (se il pagamento fosse stato completato in 60 giorni).

Contro la sentenza di secondo grado UniAbita - ottenuto un parere pro-veritate, sottoscritto dai predetti Avvocato Salvini, dott. Portale e Dott. Meregalli, che in merito alla legittimità della detrazione IVA recita testualmente "...si può ritenere remota, secondo la terminologia e il significato ad essa assegnato dai principi contabili..., in relazione alla qualificazione e alla graduazione del rischio, l'eventualità che la Società possa rimanere definitivamente soggetta al recupero delle suddette imposte a seguito di soccombenza in sede contenziosa." - ricorreva in Cassazione e contestualmente chiedeva alla Commissione Regionale la sospensione del pagamento delle imposte, che veniva concessa il 17 novembre 2014. A suo tempo erano state rilasciate da parte della Banca Popolare di Sondrio due polizze fidejussorie sine die a favore dell'Agenzia delle Entrate a garanzia del contenzioso per un totale di Euro 5,2 milioni, per avere chiesto e ottenuto un rimborso IVA di 9 milioni nel 2013 (tali polizze sono tutt'ora in essere).

In chiusura di bilancio 2014, venne stanziato un opportuno Fondo imposte di Euro 378.439, atto a coprire la parte di imposte IRAP e IRES, oltre a sanzioni e interessi, che UniAbita avrebbe dovuto sostenere qualora fosse riconosciuta la validità della sentenza di I grado. Vale del resto la pena ricordare che negli esercizi successivi i professionisti sopra citati hanno sempre sostenuto che il rischio di soccombenza, per quanto possibile, continuava ad essere remoto, fidando nel fatto che la Cassazione avrebbe riconosciute come valide le tesi che erano state presentate nel processo di appello e che l'allora Commissione Regionale non aveva accolto.

Il 9 novembre 2021 viene convocata l'udienza presso la Sezione Tributaria della Suprema Corte di Cassazione. UniAbita, attraverso l'Avv.to Salvini, presentava una propria memoria in cui ricostruiva le vicende precedenti e chiedeva sostanzialmente il rigetto della sentenza di secondo grado su tutti i rilievi mossi (salvo il settimo, già stralciato).

Per la stessa udienza la Procura Generale presso la Cassazione presentava le proprie memorie, che concludeva sostenendo l'accoglimento della richiesta della Cooperativa di rigettare la sentenza concernente la mancata detrazione dell'IVA, e bocciando invece le richieste riguardanti gli altri rilievi. In particolar modo il PM rilevava come, rispetto alla sentenza di appello, non fosse da accettare la tesi che nella detraibilità dell'IVA dovesse prevalere l'art. 19-bis, comma 5 del DPR 633/72 in luogo dell'art. 35, comma 9 del D.L. 223/2006: infatti, così facendo, "la deroga alla

rettifica della detrazione ex art. 19-bis2 DPR 633/72, prevista dall'art. 35, comma 9, Decreto Bersani, per gli immobili diversi da quelli strumentali che, per loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, si applica a favore delle imprese che svolgono, in via prevalente o esclusiva, attività di compravendita immobiliare, per gli acquisti effettuati anteriormente al 4 luglio 2006”.

Nonostante il parere sostanzialmente favorevole del Procuratore, almeno per quanto riguardava il rilievo IVA, la Suprema Corte non ha accolto le tesi di UniAbita, ritenendo da una parte corretto il comportamento usato dalla Commissione Tributaria in sede di appello e dall'altra accettando le stesse tesi che, attraverso la sentenza di secondo grado, avevano ribaltato quella di primo. Pertanto, respingendo tutte le osservazioni riportate nella memoria di UniAbita confermava i sette rilievi già definiti nel 2014.

Riprendendo perciò la cartella del 2014, per un corretto stanziamento nell'attuale bilancio sono stati aggiornati gli importi che già allora avevano portato ad un potenziale esborso di oltre Euro 5 milioni, tenendo conto del massimo delle sanzioni e soprattutto ricalcolando gli interessi fino al 31 dicembre 2021. È così emerso un importo di Euro 5.840.366, dato da:

<b>IRES</b>	<b>460.080</b>
IRAP	1.402
Interessi	255.297
<b>TOTALE</b>	<b>716.779</b>
Stanziamento a fondo 2014	(378.439)
<b>STANZIAMENTO 2021</b>	<b>338.340</b>
IVA	1.671.920
Interessi	943.787
Sanzioni	2.507.880
<b>TOTALE</b>	<b>5.123.587</b>
<b>STANZIAMENTO 2021</b>	<b>5.123.587</b>
<b>TOTALE FONDO IMPOSTE</b>	<b>5.840.366</b>

Mentre sotto l'aspetto patrimoniale questi importi vengono contabilizzati nel Fondo Imposte, dal punto di vista economico sono state distinte le allocazioni per IRES e IRAP, che trovano collocazione tra le Imposte, come Imposte di Esercizi Precedenti, rispetto all'IVA, che nelle sue componenti di imposta non versata, interessi e sanzioni viene registrata tra gli Oneri diversi di Gestione.

Va precisato che si tratta di una stima fatta sulla base delle precedenti cartelle, non avendo ancora ricevuto, al momento della chiusura del presente bilancio, una quantificazione puntuale di quanto sarà da versare all'Amministrazione Tributaria. Sono già stati avviati contatti con l'Agenzia delle Entrate anche per valutare tempi e modalità del rimborso, per il quale si conta di avere, vista anche la significatività dell'importo, un piano di rientro particolarmente lungo e vantaggioso.

In merito agli Altri fondi, ammontanti a Euro 848.128, si rileva l'utilizzo di parte degli accantonamenti già presenti nel bilancio al 31 dicembre 2020, per complessivi Euro 105.107.

La riduzione è data da due movimenti: la prima variazione deriva, per Euro 50.000, dall'utilizzo di parte dello stanziamento, fatto nel 2018 per Euro 350.000, per far fronte agli accertamenti IMU eseguiti dal Comune di Sesto San Giovanni sugli anni 2014 – 2017 riguardanti l'area di Bergamella. Nel novembre 2018 UniAbita ricevette una cartella di accertamento sull'IMU pagata nel 2013, nella quale veniva contestato il valore dell'area utilizzato dalla Cooperativa per la determinazione dell'imposta. Vale la pena ricordare che, con l'introduzione dell'IMU, i terreni edificabili devono essere valutati al “loro valore di mercato”: dato che nel 2012 UniAbita aveva venduto a due operatori diversi sia il lotto G-H (edilizia libera) che due terzi del lotto F (edilizia convenzionata), l'Amministrazione Comunale utilizzò tali valori per valutare le aree ancora di proprietà della Cooperativa. Ne derivò perciò un importo di gran lunga superiore a quello storico da sempre utilizzato per il calcolo dell'imposta. Prontamente furono attivati i contatti con gli Uffici Tributi e Tecnico, decidendo di aprire un procedimento di accertamento con adesione e chiarire con i tecnici comunali un valore delle aree coerente e soddisfacente per entrambe le parti. Al termine di un lungo percorso di confronto, a marzo 2019 si giunse alla determinazione della maggiore IMU che UniAbita avrebbe dovuto corrispondere per l'anno 2013, cioè Euro 120 mila come differenza di imposta, Euro 20 mila per sanzioni ed euro 4 mila per interessi su ritardati pagamenti, per un totale di circa Euro 144 mila: questi importi furono stanziati tra i debiti in chiusura di bilancio al 31 dicembre 2018.

Come già si prevedeva, nel 2019 un identico procedimento è stato avviato anche per l'anno 2014, dato che UniAbita possedeva le stesse aree e che l'immobile sito sul lotto A-B era ancora in costruzione. Venne perciò stanziato un fondo rischi, che prudenzialmente fu fissato ad Euro 350.000.

Il 21 novembre 2019 è stato firmato con il Dirigente dell'Ufficio Tributi il verbale di accertamento per l'anno 2014, fissando in euro 153.068 l'ammontare da versare.

Nel 2020 una medesima procedura si è ripetuta per l'anno di imposta 2015: il 4 novembre 2020 è stato siglato un nuovo atto di accertamento, che quantifica in Euro 139.094 l'importo da versare: essendo il fondo residuo (Euro 249.697) capiente rispetto a quanto emerso, venne parzialmente utilizzato.

Nel 2021 UniAbita ha deciso di regolarizzare l'IMU erroneamente pagata nel 2016, ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso, che da un paio di anni è stato allargato anche a questa tipologia di imposta, garantendo ai contribuenti la sanatoria delle proprie posizioni con un minor carico di interessi e sanzioni: sono stati perciò versati Euro 50.000 a titolo di IMU (coperti attraverso il fondo rischi stanziato), a cui si sono sommati oneri finanziari per Euro 683 e sanzioni per Euro 2.500.

Dopo questa riduzione, nell'attuale fondo imposte residuano Euro 60.603, che si ritengono sufficienti per far fronte alle rettifiche attinenti agli anni di imposta 2017 e 2018.

La seconda variazione è per costi pervenuti dall'ultimazione delle urbanizzazioni del comparto Bicocca per Euro 55.107: rispetto agli originali Euro 750.000, ne rimangono stanziati Euro 687.525.

Va inoltre rimarcato che nel 2016 venivano allocati Euro 100.000 per far fronte a potenziali svalutazioni del valore di due appartamenti e due box, inseriti nel comparto di via Monte Pasubio a Monza. Su queste unità insistevano due contratti preliminari di acquisto, uno con la società Unieco Soc. Coop. e l'altro con quest'ultima insieme a CMB Soc. Coop. Dato che da alcuni anni Unieco è in regime di liquidazione coatta, la cessione di questi appartamenti era in forte dubbio. Nel 2021, tramite accordi approvati dal Tribunale, è stato possibile cedere i due contratti preliminari ad un'altra società, che insieme a CMB ha nominato terzi acquirenti che poi hanno completato l'acquisto alle condizioni contrattualmente previste.

Dato che il rischio originario non esisteva più, sarebbe stato possibile svincolare questo accantonamento: in realtà, ad oggi sussistono ancora rischi di future svalutazioni su immobili che, pur essendo già stati assegnati, potrebbero non essere rogati a seguito di difficoltà dei soci nel reperire gli opportuni finanziamenti, pertanto si mantiene l'originaria allocazione.

In conclusione, alla data del 31 dicembre 2021 la voce Altri fondi è così composta:

- dal residuo, rispetto all'originale stanziamento effettuato nel 2012 per euro 750.000, di Euro 687.525, afferente agli oneri che si stima di sostenere per opere di urbanizzazione, relative all'iniziativa "Bicocca";
- dall'accantonamento per potenziali perdite sul valore di immobili già assegnati ma ancora a rimanenza, per Euro 100.000;
- per i rischi derivanti dall'accertamento sulla differenza di IMU versata tra 2015 e 2017 per i lotti dell'area di Bergamella e per le aree Falck 44 e Puricelli Guerra: rispetto all'originario stanziamento di Euro 350.000, rimangono in essere Euro 60.602.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di Fine Rapporto ammonta a Euro 1.353.636, mentre al 31 dicembre 2020 il suo saldo ammontava a Euro 1.395.977, registrando pertanto una diminuzione di Euro 42.341:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.353.636	1.395.977	(42.341)

Il trattamento di fine rapporto accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa, al netto degli anticipi corrisposti a favore dei dipendenti in forza al 31/12/2021 e corrisponde alla somma delle indennità maturate da ciascun dipendente fino alla predetta data e dalle indennità maturate nel 2021 per i dipendenti (la quasi totalità) che hanno optato di mantenere tali indennità presso la Cooperativa.

L'utilizzo del fondo è relativo sia a cessazioni del rapporto di lavoro che ad anticipazioni ai sensi della Legge n. 297 del 29 maggio 1982. Tale utilizzo comprende altresì la quota maturata – afferente i dipendenti che hanno optato per una forma pensionistica complementare – che è stata iscritta tra gli Altri debiti. In merito si rammenta che con il Decreto Legislativo n.252 del 5 dicembre 2005 è iniziato il processo di riforma della previdenza complementare, la cui

operatività è stata anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge Finanziaria 2007. L'intera riforma ruota attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR). Il TFR maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 viene conferito alle forme pensionistiche complementari, salva diversa esplicita volontà del lavoratore dipendente.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.395.977
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	171.907
Utilizzo nell'esercizio	214.248
<b>Totale variazioni</b>	(42.341)
Valore di fine esercizio	1.353.636

## Debiti

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

I Debiti ammontano complessivamente a Euro 202.614.085 mentre al 31 dicembre 2020 il loro saldo ammontava a Euro 205.278.476, registrando conseguentemente un decremento di Euro (2.664.391):

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
202.614.085	205.278.476	(2.664.391)

## 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
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	117.247.633	1.821.774	119.069.407	81.194.438	37.874.969	51.170
<b>Debiti verso banche</b>	69.838.287	(1.661.636)	68.176.651	17.290.585	50.886.066	24.603.013
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	4.779.609	247.381	5.026.990	3.328.008	1.698.982	-
<b>Acconti</b>	2.777.568	(1.681.926)	1.095.642	1.095.642	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	8.033.842	(1.383.838)	6.650.004	6.650.004	-	-
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	187.282	4.242	191.524	191.524	-	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	41.361	24.710	66.071	66.071	-	-
<b>Debiti tributari</b>	445.758	65.458	511.216	511.216	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	86.382	17.127	103.509	103.509	-	-
<b>Altri debiti</b>	1.840.754	(117.683)	1.723.071	1.723.071	-	-
<b>Totale debiti</b>	205.278.476	(2.664.391)	202.614.085	112.154.068	90.460.017	24.654.183

**I Debiti verso soci per finanziamenti** sono costituiti dal "Prestito Sociale", ovvero dai prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa con restituzione a richiesta (ordinari) oppure dopo un periodo minimo di due anni (vincolati). Al 31 dicembre 2021 il Prestito Sociale ammonta a Euro 119.069.407, di cui Euro 81.194.438 esigibili entro l'esercizio successivo, contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 117.247.633, di cui Euro 74.008.207 esigibili entro 12 mesi. I Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo, al 31 dicembre 2021, ammontano a Euro 37.874.969, di cui Euro 51.170 scadenti oltre i cinque anni.

Di seguito viene elencato l'andamento del Prestito Sociale degli ultimi 10 anni, espresso in migliaia di Euro, suddiviso tra ordinario e vincolato.

Anno	Ordinario	Vincolato	Totale
2012	73.803	62.940	136.743
2013	72.528	71.111	143.639
2014	73.330	75.984	149.314
2015	75.968	64.671	140.639
2016	73.134	60.105	133.239
2017	68.663	55.078	123.741
2018	66.597	50.102	116.699
2019	63.571	53.463	117.034
2020	64.461	52.787	117.248
2021	62.833	56.236	119.069

Il saldo del prestito sociale al 31 dicembre 2021 viene così suddiviso per scadenza:

	Scadenza 2022	Scadenza oltre 2022	Con clausola di Postergazione
Scadenza 2022	18.361.156		-
Scadenza 2023		16.756.669	-
Scadenza 2024		12.552.880	-
Scadenza 2025		4.474.764	-
Scadenza 2026		3.990.014	-
Scadenza 2027		14.567	-
Scadenza 2028		34.905	-
Scadenza 2029		17.455	-
Scadenza 2030		9.273	-
Scadenza 2031		19.799	-
Scadenza 2032		4.643	-
<b>Totale Prestiti vincolati</b>	<b>18.361.156</b>	<b>37.874.969</b>	<b>-</b>
<b>Prestiti ordinari</b>			
Con restituzione senza vincolo	62.833.282	-	-
<b>Totale prestiti verso soci</b>	<b>81.194.438</b>	<b>37.874.969</b>	<b>-</b>

Il Prestito Sociale è disciplinato da apposito Regolamento e viene effettuato nei limiti ed alle condizioni previste dalle disposizioni di legge. Nella tabella seguente vengono riportati i dati per il calcolo dell'entità massima del Prestito Sociale, determinata secondo le disposizioni fissate dalla Banca d'Italia per i soggetti diversi dalle banche.

Schema dimostrativo compatibilità limiti Prestito Sociale (circolari del 2 dicembre 1994 della Banca d'Italia e del 19/7/2005 del C.I.C.R.)			
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2020</b>			280.956.490
A) Totale patrimonio di riferimento	280.956.490	per tre volte	842.869.470
B) Ammontare complessivo del Prestito Sociale			119.069.407
<b>Differenza (A-B)</b>			723.800.063

Il rapporto tra il Prestito Sociale (B) di Euro 119.069.407 e il patrimonio di riferimento (A) di Euro 842.869.470, determinato secondo lo schema sopra illustrato, pari a 0,14, è conforme alla Circolare della Banca d'Italia a tutela dei soci finanziatori e di molto inferiore al limite di 3.

Secondo quanto previsto dal "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio da soggetti diversi dalle banche", emesso da Banca d'Italia nel novembre 2016, le società, che sono esonerate dall'obbligo di redigere il bilancio consolidato, devono considerare il Patrimonio Netto individuale rettificato degli effetti con società partecipate che

sarebbero state elise qualora fosse stato redatto il bilancio consolidato. Nel caso specifico di UniAbita, le operazioni con le società che avrebbero potuto essere incluse all'interno del perimetro risultano essere non significative e produrrebbero un effetto sostanzialmente nullo sul patrimonio netto della Cooperativa.

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2021 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, ammontanti a Euro 52.129.828 – costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo – e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 119.069.407, risulta pari al 43,78%.

**I Debiti verso banche** per mutui e altri finanziamenti ammontano complessivamente ad Euro 68.176.651, mentre al 31 dicembre 2020 il loro saldo ammontava a Euro 69.838.287, registrando conseguentemente un decremento di Euro 1.661.636. Di seguito il dettaglio della voce in migliaia di euro:

Banca erogante	Debito residuo 31 /12/2020	Debito residuo 31 /12/2021	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza
Intesa n...7746	4.183	4.183	599	2028
Intesa n...0988	202	202	18	2032
Bcc n... 3002	1.200	1.200	1.200	2022
Bper n... 9896	1.500	1.500	-	2026
Intesa n... 0943	1.500	1.500	30	2026
Bcc n... 7607	1.000	940	243	2025
Bcc n...4382	1.109	1.109	61	2039
Intesa n...3698	1.010	1.010	46	2041
Intesa n...4830	623	445	20	2041
Credem n...9661	475	325	300	2023
Creval n...2942	676	676	305	2024
Bcc n...0927	67	26	2	2035
Bper n...8711	537	435	35	2032
Bcc Milano n...6749	1.539	1.539	308	2026
Popolare Sondrio n...3584	4.151	4.151	355	2031
Bcc Carate n...0827	884	846	80	2031
Banco Desio n...0873	1.610	1.610	303	2026
Bcc n...8745	339	339	12	2043
Creval n. 657	586	481	35	2033
BPM n...8216	67	-	-	2021
Intesa n...0726	168	168	7	2043
Intesa n...2928	109	-	-	2021
Intesa n...7734	7.733	7.733	608	2032
Intesa n...9802	2.933	2.936	383	2029
Bcc n...7512	1.822	-	-	2021
Bcc n...3208	2.460	2.463	138	2036
Bpm n...4605	-	443	-	2026
Bcc n... 0493	-	486	-	2048
Bcc n...9229	-	136	4	2046
Bcc n...9231	-	196	5	2046
Bcc n...9232	-	-	-	2021
Bcc n...9234	-	97	9	2031
Bcc n... 7600	552	524	34	2035
Intesa n...1348	2.116	2.116	78	2041
Bcc n...0425	2.435	-	-	2021
C/c Ipot. Bper n.9244	-	4.200	4.200	2023

Banca erogante	Debito residuo 31 /12/2020	Debito residuo 31 /12/2021	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza
C/C Ipot. Popolare Sondrio n. 5370	5.992	5.992	5.992	2022
C/C Ipot. Bper n. 4675	10.000	9.000	611	2035
C/C Ipot. Bper n. 4671	10.260	9.000	1.100	2028
<b>Totale</b>	<b>69.838</b>	<b>68.007</b>	<b>17.121</b>	
<b>Debiti su c/c</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	
<b>Totale Debiti verso banche</b>	<b>69.838</b>	<b>68.177</b>	<b>17.291</b>	

L'ammontare del debito residuo al 31/12/2021 pari a Euro 68.177 migliaia è garantito da ipoteche per Euro 147.995 migliaia. La quota di debito esigibile oltre l'esercizio successivo, nel corrente esercizio, ammonta a Euro 50.886.066 di cui Euro 24.603.013 scadenti oltre i cinque anni.

**I Debiti verso altri finanziatori** ammontano complessivamente a Euro 5.026.990, mentre al 31 dicembre 2020 il loro saldo ammontava a Euro 4.779.609, registrando conseguentemente un incremento di Euro 247.381.

Tale voce comprende i debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali e i finanziamenti della Regione Lombardia. I debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali, esigibili entro l'esercizio successivo, accolgono i versamenti effettuati dai soci per le unità assegnate in godimento e quelli dei clienti per le unità date in locazione. Ammontano ad Euro 3.328.008, contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 3.101.131 e registrano conseguentemente un aumento di Euro 226.877.

I finanziamenti della Regione Lombardia, esigibili oltre l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.698.982 contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 1.678.478. Si riferiscono a contributi ottenuti dalla Cooperativa Camagni Olmini, incorporata nel 2010, per la realizzazione degli interventi di Parpagliona e Fola: il contributo fu di Euro 2.226.143, che la Regione Lombardia erogò (decreto 50506 del 20/01/1998) per il 50% a fondo perduto e per il restante 50% (Euro 1.113.072) a titolo di finanziamento da rimborsare, maggiorato annualmente della rivalutazione ISTAT (secondo l'indice del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati) in un'unica soluzione, decorsi 30 anni dalla data di erogazione. Nell'esercizio 2021, così come per i passati esercizi, si è provveduto a iscrivere a Conto Economico la rivalutazione maturata pari a Euro 20.504.

**Gli Acconti**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.095.642, contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 2.777.568. Gli Acconti registrano conseguentemente un decremento di Euro 1.681.926 rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti dai versamenti effettuati da soci e clienti della Cooperativa per l'acquisto delle unità della proprietà "divisa".

**I Debiti verso fornitori**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 6.650.004 contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 8.033.842 e registrano conseguentemente un decremento di Euro 1.383.838. Comprendono:

- Debiti verso fornitori per fatture ricevute pari a Euro 3.157.574;
- Debiti verso fornitori per fatture da ricevere pari a Euro 3.167.289;
- Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia pari a Euro 325.141.

**I Debiti verso controllate** esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 191.524 contro un saldo al 31/12/2020 di Euro 187.282, presentano un aumento pari a Euro 4.242 e si riferiscono al debito verso Immobiliare CFG: quest'ultimo è dato per Euro 180.000 da quanto resta ancora da versare a titolo di capitale sociale sottoscritto, ed Euro 11.524 dal debito maturato verso la controllata per il consolidamento della sua perdita fiscale per gli anni 2020 e 2021, come si dirà meglio nella sezione "Debiti tributari".

**I Debiti verso collegate**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 66.071 contro un saldo al 31/12/2020 di Euro 41.361, presentano un aumento pari a Euro 24.710 e si riferiscono al Consorzio Co.C.E.C. per Euro 31.878 e al Consorzio Casatua per Euro 34.193.

**I Debiti tributari** esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 511.216 contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 445.758, presentano un aumento di Euro 65.458.

Il saldo al 31/12/2021 risulta così formato:

- Euro 336.073 per ritenute operate sugli interessi riconosciuti ai soci;
- Euro 89.745 per ritenute operate su stipendi e compensi a terzi;
- Euro 2.721 per l'imposta sostitutiva inerente la rivalutazione del Tfr;
- Euro 82.677 per debito Irap;

**I Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 103.509, contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 86.382. Aumentano di Euro 17.127 rispetto al 2020. Accolgono principalmente i Debiti verso Inps (Euro 97.057) e Inail (Euro 505) per contributi maturati alla fine dell'esercizio e non ancora liquidati.

**Gli Altri debiti**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.723.071, mentre al 31 dicembre 2020 il loro saldo ammontava a Euro 1.840.754. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 117.683.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato per tutti i debiti aventi una scadenza inferiore a 12 mesi, pertanto l'eventuale attualizzazione non avrebbe prodotto risultati significativi; per quelli superiori a 12 mesi si è deciso di attualizzare solo i mutui contratti su stabili della proprietà indivisa e che resteranno in carico alla Cooperativa fino alla loro maturazione, mentre dal 2021 si è deciso di non attualizzare più quelli aperti per specifici interventi di proprietà divisa destinati alla vendita: in questi casi infatti i finanziamenti sono destinati ad essere accollati ai soci assegnatari oppure ad essere estinti, quindi molto tempo prima che questi giungano a maturazione; mancando un orizzonte temporale certo, diventa impossibile fare una stima precisa ed attendibile dell'attualizzazione. Pertanto questi debiti vengono iscritti al loro valore nominale.

Anche i debiti verso collegate e controllate non sono soggetti ad attualizzazione o al criterio del costo ammortizzato, in quanto si tratta di debiti di natura commerciale, il cui pagamento sarà fatto nei primi mesi del 2022.

### 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	119.069.407	-	119.069.407
Debiti verso banche	68.176.651	-	68.176.651
Debiti verso altri finanziatori	5.026.990	-	5.026.990
Acconti	1.095.642	-	1.095.642
Debiti verso fornitori	6.650.004	-	6.650.004
Debiti verso imprese controllate	191.524	-	191.524
Debiti verso imprese collegate	66.071	-	66.071
Debiti tributari	511.216	-	511.216
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.509	-	103.509
Altri debiti	1.695.028	28.043	1.723.071
<b>Debiti</b>	<b>202.586.042</b>	<b>28.043</b>	<b>202.614.085</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito i debiti 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
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	119.069.407	119.069.407
Debiti verso banche	51.372.005	51.372.005	16.804.646	68.176.651
Debiti verso altri finanziatori	-	-	5.026.990	5.026.990
Acconti	-	-	1.095.642	1.095.642
Debiti verso fornitori	-	-	6.650.004	6.650.004
Debiti verso imprese controllate	-	-	191.524	191.524
Debiti verso imprese collegate	-	-	66.071	66.071

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti tributari	-	-	511.216	511.216
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	103.509	103.509
Altri debiti	-	-	1.723.071	1.723.071
<b>Totale debiti</b>	51.372.005	51.372.005	151.242.080	202.614.085

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

### Operazioni di ristrutturazione del debito

La società, a oggi, non ha posto in essere alcuna operazione di rinegoziazione del debito.

## Ratei e risconti passivi

Ratei e i risconti passivi ammontano a Euro 5.278.510, contro un saldo al 31 dicembre 2020 di Euro 5.204.707, registrano pertanto un aumento pari a Euro 73.803:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.278.510	5.204.707	73.803

I ratei passivi rappresentano quote di costi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. I risconti passivi rappresentano quote di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Essi rappresentano la quota parte dei proventi rinviata ad uno o più esercizi successivi.

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2021 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	1.080.678	66.855	1.147.533
<b>Risconti passivi</b>	4.124.029	6.948	4.130.977
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	5.204.707	73.803	5.278.510

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

Descrizione	Importo
Rateo 14° mensilità – Stipendi e contributi	162.397
Ratei pluriennali di interessi su finanziamenti bancari a seguito di moratoria Covid (periodo marzo 2020 - giugno 2021)	985.136
<b>Totale Ratei passivi</b>	<b>1.147.533</b>
Risconto margine area "Bergamella"	1.447.193
Risconto ricavi Patto Futuro Vendita	1.684.470
Risconto canoni	944.769
Risconti canoni Patti Futura Vendita	54.545
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>4.130.977</b>
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>5.278.510</b>

Con la moratoria del pagamento di quote capitale e interessi per il 2020, a partire dal mese di marzo di quell'esercizio e fino al 30 giugno 2021 non sono stati addebitati oneri finanziari inerenti contratti di mutuo sui conti correnti bancari. Dato che gli oneri finanziari hanno continuato a maturare, con un rimborso che avverrà nei prossimi anni in base ai piani di ammortamento dei finanziamenti residui, sono stati calcolati gli interessi passivi maturati dal 1° gennaio al 30 giugno 2021, per un valore di Euro 330.358, aggiungendoli a quelli già allocati al 30 dicembre 2020 per il periodo marzo-dicembre 2020, portando ad un rateo passivo complessivo di Euro 1.067.351. Una parte di questo rateo è già stato rimborsato nel secondo semestre dell'anno, pertanto il saldo finale al 31 dicembre 2021 è pari a Euro 985.136. Questo importo sarà erogato secondo piani di pagamento calcolati dagli istituti di credito. Le scadenze a breve e lungo possono così essere sintetizzate:

- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare entro 12 mesi: Euro 127.493;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 12 mesi, ma entro i 5 anni: Euro 409.441;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 5 anni: Euro 448.202.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 21.463.478, mentre nel 2020 il suo saldo ammontava a Euro 19.722.736, registrando conseguentemente un aumento di Euro 1.740.742:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.463.478	19.722.736	1.740.742

Il saldo al 31/12/2021 risulta così ripartito:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	20.889.612	21.544.546	(654.934)
Variazioni rimanenze prodotti	-	(36.896)	36.896
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(7.029.035)	(8.366.978)	1.337.943
Altri ricavi e proventi	7.602.901	6.582.064	1.020.837
<b>Totale</b>	<b>21.463.478</b>	<b>19.722.736</b>	<b>1.740.742</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

terzi e soci:

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	2.926.396	1.342.779	1.583.617
Vendite e prestazioni a soci	17.963.216	20.201.767	(2.238.551)
<b>Totale</b>	<b>20.889.612</b>	<b>21.544.546</b>	<b>(654.934)</b>

proprietà indivisa e divisa:

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi Indivisa	11.007.825	10.713.083	294.742
Ricavi divisa	9.881.787	10.831.463	(949.676)
<b>Totale</b>	<b>20.889.612</b>	<b>21.544.546</b>	<b>(654.934)</b>

Proprietà indivisa	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Canoni godimento alloggi e box (soci)	9.612.533	9.555.643	56.890
Canoni godimento vari (soci)	27.896	25.960	1.936
Canoni locazioni commerciali (non soci)	1.367.396	1.131.480	235.916
<b>Totale ricavi indivisa</b>	<b>11.007.825</b>	<b>10.713.083</b>	<b>294.742</b>
<b>Proprietà divisa</b>			
Ricavi vendita "Assegnazioni a soci"	8.322.787	10.620.163	(2.297.376)
Ricavi vendita "Assegnazioni a non soci"	1.559.000	211.300	1.347.700
<b>Totale ricavi divisa</b>	<b>9.881.787</b>	<b>10.831.463</b>	<b>(949.676)</b>
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>20.889.612</b>	<b>21.544.546</b>	<b>(654.934)</b>

Le variazioni delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione, nel corrente esercizio, risultano così ripartite:

Descrizione	31/12/2021
<b>3) Variazioni Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione</b>	
Variazioni "Torricelli" – Cinisello Balsamo	(527.805)
Variazioni "Via Adriano" – Milano	(1.597)
Variazioni "San Martino" – Cinisello Balsamo	(71.550)
Variazioni "Martiri Palestinesi" _ Cinisello Balsamo	(283.367)
Variazioni "Via Marelli" – Sesto San Giovanni	23.710
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto D – Sesto San Giovanni	425.039
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto A-B – Sesto San Giovanni	(2.594.499)
Variazioni "Gerenzano" – Varese	(460.000)
Variazioni "Via Libertà" – Monza	(259.777)
Variazioni "Via Monte Pasubio" – Monza	(699.000)
Variazioni "Via Falck 44" – Sesto San Giovanni	(199.780)
Variazioni "Via Puricelli Guerra" – Sesto San Giovanni	(4.348.291)
Variazioni "Via Partigiani" – Cinisello Balsamo	(281.507)
Variazioni "Lumiere" - Milano	212.930
Variazioni "Via Boccaccio" – Sesto San Giovanni	2.023.199
Variazioni "Borgo Cascina Gatti – Sesto San Giovanni	13.260
<b>Totale Variazioni Rimanenze lavorazioni in corso di ordinazione</b>	<b>(7.029.035)</b>

La voce altri ricavi e proventi risulta così ripartita tra ricavi ordinari e ricavi straordinari:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
<b>Altri ricavi e proventi</b>			
<b>Ricavi ordinari</b>			
Rimborso spese da soci e clienti	6.358.426	5.732.773	625.653
Proventi da risparmio energetico	43.553	99.630	(56.077)
Ricavi da società partecipate	95.259	163.989	(68.730)
Ricavi interventi agevolati	329.478	-	329.478
Altri ricavi ordinari	231.395	315.116	(83.721)
Contributi Fondo Fon.Coop – Contributi c/esercizio	10.720	5.977	4.743
Contributi Ministeriali – Contributi c/esercizio	57.032	36.841	20.191
<b>Totale ricavi ordinari</b>	<b>7.125.863</b>	<b>6.354.326</b>	<b>771.537</b>
<b>Ricavi straordinari</b>			
Sopravvenienze attive	459.342	116.874	342.468
Ricavi per alienazioni cespiti	17.696	110.864	(93.168)
<b>Totale ricavi straordinari</b>	<b>477.038</b>	<b>227.738</b>	<b>249.300</b>
<b>Totale ricavi ordinari e straordinari</b>	<b>7.602.901</b>	<b>6.582.064</b>	<b>1.020.837</b>

La voce “Totale altri ricavi e proventi” iscritta in bilancio per Euro 7.602.901 è da imputarsi per Euro 67.752 ai “contributi in conto esercizio”, di cui Euro 10.720 ai contributi Fon. Coop. ed Euro 57.032 ai contributi Ministeriali GSE.

## 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	20.889.612
<b>Totale</b>	<b>20.889.612</b>

La società ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 459.342. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

## Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a Euro 22.725.606, mentre nel 2020 il loro saldo ammontava a Euro 16.432.652, registrando conseguentemente un aumento di Euro 6.292.954:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
22.725.606	16.432.652	6.292.954

Il saldo al 31/12/2021 risulta così ripartito:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	17.115	41.554	(24.439)
Servizi	12.391.035	10.876.313	1.514.722
Godimento di beni di terzi	117.642	165.199	(47.557)
Salari e stipendi	1.835.392	1.664.414	170.978
Oneri sociali	497.651	421.028	76.623
Trattamento di fine rapporto	181.650	148.437	33.213
Altri costi del personale	38.436	28.900	9.536
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	34.876	11.724	23.152
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.118.252	1.174.066	(55.814)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	477.779	(477.779)
Svalutazioni crediti attivo circolante	241.517	331.576	(90.059)
Oneri diversi di gestione	6.252.040	1.091.662	5.160.378
<b>Totale</b>	<b>22.725.606</b>	<b>16.432.652</b>	<b>6.292.954</b>

**Costi per materie prime, sussidiarie e merci:** ammontano a Euro 17.115, contro un saldo di Euro 41.554 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 24.439. Si riferiscono all'acquisto di materiale di consumo per Euro 11.315 (di cui Euro 456 relativo ai dispositivi di protezione individuale Covid) e alle spese per stampati per Euro 5.800.

**Costi per servizi:** ammontano a Euro 12.391.035, contro un saldo di Euro 10.876.313 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 1.514.722. Comprendono “Costi per interventi edilizia divisa” per Euro 2.921.799 (Euro 2.618.544 nel 2020) e “Costi per altri servizi ricevuti” per Euro 9.469.236 (Euro 8.257.769 nel 2020):

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
<b>Costi per servizi</b>			
Costi per interventi edilizia "Divisa"	2.921.799	2.618.544	303.255
Costi per altri servizi ricevuti	9.469.236	8.257.769	1.211.467
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>12.391.035</b>	<b>10.876.313</b>	<b>1.514.722</b>

**Godimento di beni di Terzi:** ammontano a Euro 117.642, contro un saldo di Euro 165.199 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 47.557. In detta voce sono registrati noleggi di (i) autovetture (Euro 15.784), (ii) costi finali di locazione delle precedenti bacheche elettroniche (Euro 13.732), (iii) strumenti elettronici (Euro 63.640), (iii) locazione d'immobile (Euro 8.445) e (iv) canoni uso software (Euro 16.041).

**Costi per il personale:** ammontano a Euro 2.553.129, contro un saldo di Euro 2.262.779 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 290.350, quando il ricorso alla cassa integrazione durante la primavera ed estate del 2020 per l'emergenza Covid aveva ridotto significativamente il costo del lavoro. Per un confronto adeguato con un esercizio simile bisogna risalire al 2019, quando il costo era stato di Euro 2.668.787: la riduzione registrata nel 2021 è stata pertanto di Euro 115.658.

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. Nel corrente esercizio i costi per il personale risultano così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR	Altri costi
Dipendenti	1.835.392	497.651	181.650	38.436
<b>Totale</b>	<b>1.835.392</b>	<b>497.651</b>	<b>181.650</b>	<b>38.436</b>

**Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:** ammontano a Euro 34.876, contro un saldo di Euro 11.724 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 23.152. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni immateriali" della presente nota integrativa.

**Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali:** ammontano a Euro 1.118.252, contro un saldo di Euro 1.174.066 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 55.814. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni materiali" della presente nota integrativa.

**Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide:** ammontano a Euro 241.517, contro un saldo di Euro 331.576 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 90.059. Si riferiscono ad accantonamenti effettuati per adeguare il fondo svalutazione crediti in considerazione del valore presunto di realizzo dei crediti stessi e quindi tutelare la Cooperativa da potenziali future perdite legate a difficoltà finanziarie dei propri soci e clienti

**Oneri diversi di gestione:** ammontano a Euro 6.252.040, contro un saldo di Euro 1.091.662 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 5.160.378.

Di seguito ne evidenziamo la composizione

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
<b>14) Oneri diversi di gestione (parte ordinaria)</b>			
Imposta municipale sugli immobili (IMU) e TASI	631.310	628.117	3.193
Perdita su crediti	2.212	1.769	443
Imposta registro e bollo-TCG-Diritti camerali	88.180	78.323	9.857
Tosap	46.340	2.905	43.435
Tassa raccolta rifiuti e altre tasse locali	56.961	45.764	11.197
Abbonamenti a giornali e riviste	4.885	5.682	(797)
Multe e ammende	5.572	4.678	894
Contributi di categoria	84.069	81.000	3.069

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Altri oneri diversi di gestione	42.937	12.362	30.575
<b>Totale oneri diversi di gestione (parte ordinaria)</b>	<b>962.466</b>	<b>860.600</b>	<b>101.866</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione – (parte straordinaria)</b>			
Sopravvenienze passive	165.987	220.004	(54.017)
Accantonamento per accertamento Iva su esercizio 2006	5.123.587	-	5.123.587
Imu anni precedenti	-	11.058	(11.058)
<b>Totale oneri diversi di gestione (parte straordinaria)</b>	<b>5.289.574</b>	<b>231.062</b>	<b>5.058.512</b>
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>6.252.040</b>	<b>1.091.662</b>	<b>5.160.378</b>

Nel corrente esercizio la nuova IMU pari a Euro 631.310 è da imputarsi per Euro 244.143 alla proprietà divisa e per Euro 387.167 alla proprietà indivisa.

È allocato in questa voce l'accantonamento fatto nel fondo imposte per l'accertamento sull'iva indebitamente detratta nel 2006, come da sentenza della Corte di Cassazione pubblicata a gennaio 2022 che conferma a sua volta la sentenza del giudizio di secondo grado che il tribunale emise nel 2014. L'importo stanziato è pari a Euro 5.123.587.

Ulteriori dettagli sono riportati nella sezione "Fondi imposte e rischi".

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 5.289.574. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

## Proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria ammonta a Euro 2.384.577, contro un saldo di Euro 2.521.371 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un miglioramento pari a Euro 136.794:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(2.384.577)	(2.521.371)	136.794

Il saldo al 31/12/2021 risulta così composto:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione	11.836		11.836
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	196.264	196.912	(648)
Proventi diversi dai precedenti	51.023	42.311	8.712
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.643.700)	(2.760.594)	116.894
<b>Totale</b>	<b>(2.384.577)</b>	<b>(2.521.371)</b>	<b>136.794</b>

## Composizione dei proventi da partecipazione

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

I proventi da partecipazione ammontanti a Euro 11.836 sono da imputarsi per Euro 11.719 alla controllata Immobiliare CFG a seguito del prestito fruttifero erogato da parte di UniAbita, Euro 108 alla Cooperativa Dar Casa per gli interessi maturati sul prestito sociale ed Euro 9 dai dividendi su partecipazione della Banca Popolare di Sondrio:

Descrizione	Controllate	Cooperative e consorzi	Altre	Totale
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi	11.1719	108	-	11.827
Dividendi	-	-	9	9
<b>Totale</b>	<b>11.719</b>	<b>108</b>	<b>9</b>	<b>11.836</b>

Nel Bilancio Cee i proventi da partecipazione verso Cooperative e consorzi vengono iscritti nella voce “altri” proventi da partecipazione.

### Composizione dei proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni e dei proventi diversi dai precedenti

Gli altri proventi finanziari ammontano a Euro 247.287, contro un saldo di Euro 239.223 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 8.064.

Al 31/12/2021 detta voce risulta così distribuita:

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli	-	-	-	-	196.264	196.264
<b>Totale proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante</b>	-	-	-	-	<b>196.264</b>	<b>196.264</b>
Interessi su depositi bancari	-	-	-	-	20.535	20.535
Interessi su finanziamenti	-	-	-	-	10	10
Interessi prefinanziamento assegnazioni divisa	-	-	-	1.940	-	1.940
Interessi di mora	-	-	-	23.888	334	24.222
Interessi su crediti attualizzati	-	-	-	1.884	-	1.884
Proventi su polizze d'investimento	-	-	-	-	1.611	1.611
Sopravvenienze interessi attivi	-	-	821	-	-	821
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	-	-	<b>821</b>	<b>27.712</b>	<b>22.490</b>	<b>51.023</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	-	-	<b>821</b>	<b>27.712</b>	<b>218.754</b>	<b>247.287</b>

Nel Bilancio Cee i proventi verso Cooperative e consorzi e verso soci vengono iscritti nella voce “altri” proventi diversi dai precedenti.

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

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

Gli interessi e gli altri oneri finanziari ammontano a Euro 2.643.700, contro un saldo di Euro 2.760.594 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 116.894.

Al 31/12/2021 detta voce risulta così distribuita:

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari su mutui	-	-	-	-	922.052	922.052
Commissioni bancarie	-	-	-	-	139.013	139.013
Commissioni su mutui	-	-	-	-	17.876	17.876
Premi su fidejussioni	-	-	-	-	43.265	43.265
Interessi passivi bancari	-	-	-	-	64.699	64.699
Interessi passivi depositi cauzionali	-	-	-	12.229	787	13.016
Interessi passivi attualizzazione debiti a L/T	-	-	-	-	40.686	4.0686

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti	-	-	-	1.368.005	-	1.368.005
Minusvalenza partecipazione	-	-	-	-	11.101	11.101
Altri oneri su operazioni finanziarie	-	-	-	-	23.987	23.987
<b>Totale</b>	-	-	-	<b>1.380.234</b>	<b>1.263.466</b>	<b>2.643.700</b>

Nel Conto Economico gli interessi e gli altri oneri finanziari verso Soci sono iscritti tra gli interessi e gli altri oneri finanziari verso altri.

### Utile e perdite su cambi

La società non presenta utili e perdite su cambi.

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività e passività finanziarie ammontano a Euro 252.808, contro un saldo di Euro 732.754 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 479.946:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(252.808)	(732.754)	479.946

### Rivalutazioni

Non sono presenti rivalutazioni di attività e passività finanziarie.

### Svalutazioni

Le svalutazioni ammontano a Euro 252.808, contro un saldo di Euro 732.754 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 479.946:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni	244.056	732.754	(488.698)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	8.752	-	8.752
<b>Totale</b>	<b>252.808</b>	<b>732.754</b>	<b>(479.946)</b>

Le svalutazioni di partecipazioni ammontano a Euro 244.056, contro un saldo di Euro 732.754 nel 2020. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 488.698. La voce in commento nel corrente esercizio, pari a Euro 244.056, si riferisce alle svalutazioni, stanziare negli appositi fondi, della partecipazione in Quality Living Service (QLS) per Euro 25.000, a seguito della cessione a gennaio 2022 della quota del 33% del capitale sociale al valore di euro 5.000, e di quella di Immobiliare GFG per Euro 219.056, per il recepimento in quota parte della perdita dell'esercizio 2021. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla nota concernente le partecipazioni.

I fondi iscritti nell'Attivo Circolante sono stati svalutati per Euro 8.752, recependo il minor valore di realizzo presunto riscontrabile sul mercato alla fine dell'esercizio.

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.):

Voce di ricavo	Importo	Natura
<b>Svincolo ritenute a garanzia</b>	333.475	STRAORDINARIA
<b>Recupero stanziamenti tassati</b>	125.867	STRAORDINARIA
<b>Totale</b>	459.342	

#### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.):

Voce di costo	Importo	Natura
<b>Costi esercizi precedenti</b>	106.487	STRAORDINARIA
<b>Crediti prescritti</b>	59.500	STRAORDINARIA
<b>Accertamento Iva da esercizi precedenti</b>	5.123.587	STRAORDINARIA
<b>Totale</b>	5.289.574	

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

Le imposte sul reddito d'esercizio rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 199.782:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
805.275	605.493	199.782

Di seguito il dettaglio delle imposte sul reddito d'esercizio:

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	515.498	603.684	(88.186)
IRES	345.706	549.200	(203.494)
IRAP	169.792	54.484	115.308
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>	338.340	-	338.340
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(48.563)	1.809	(50.372)
IRES	(48.857)	1.809	(50.666)
IRAP	294	-	294
<b>Totale</b>	<b>805.275</b>	<b>605.493</b>	<b>199.782</b>

Di seguito ne evidenziamo la composizione e determinazione:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato ante imposte	<b>(3.899.513)</b>	
Onere fiscale teorico (%)	<b>24%</b>	
Imposta teorica	-	
- Variazioni in aumento	24.852.215	
- Variazione in diminuzione	(19.512.260)	
<b>Saldo variazioni</b>	<b>5.339.955</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.440.442</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>345.706</b>

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

L'Irap viene calcolata con il metodo misto applicando il metodo retributivo alla base imponibile Irap istituzionale e il metodo ordinario alla base imponibile Irap non istituzionale:

<b>IRAP</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposta</b>
Valore della produzione istituzionale	1.696.218	
Valore della produzione non istituzionale	3.005.504	
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.701.722</b>	
Variazioni in diminuzione (deduzione per contributi, forfettaria, per disabili e residuale)	(348.093)	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>4.353.629</b>	
<b>IRAP corrente (3.9%)</b>		<b>169.792</b>

Di seguito si riporta il dettaglio delle differenze temporanee che hanno generato imposte anticipate e la relativa variazione nel corso dell'esercizio:

<b>Dettaglio differenze temporanee deducibili</b>							
Descrizione	Importo esercizio precedente	Variazioni esercizio	Importo esercizio corrente	Aliquota Ires	Effetto fiscale Ires	Aliquota Irap	Effetto fiscale Irap
Avviamento Borgo Magliano	90.462	(7.539)	82.923	24%	19.902	3.90%	3.234
Accantonamento fdo svalutazione crediti eccedenti lo 0.5%	-	211.108	211.108	24%	50.666	3.90%	-
<b>Totale</b>	<b>90.462</b>	<b>203.569</b>	<b>294.031</b>		<b>70.568</b>		<b>3.234</b>

## 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	5	7	(2)
Impiegati	39	41	(2)
Altri	2	2	-
<b>Totale</b>	<b>47</b>	<b>51</b>	<b>(4)</b>

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	40	44	(4)
Lavoratori ordinari non soci	7	7	-
<b>Totale</b>	<b>47</b>	<b>51</b>	<b>(4)</b>

Nell'esercizio corrente l'organico aziendale si è ridotto di quattro unità, due impiegati (uno per il raggiungimento dell'età pensionabile e l'altro per dimissioni volontarie) e due quadri (uno per il raggiungimento dell'età pensionabile e l'altro per dimissioni volontarie).

Il contratto nazionale di lavoro applicato all'organico aziendale risulta così suddiviso:

- per i Dipendenti: CCNL per i dipendenti da imprese della distribuzione Cooperativa;
- per i Dirigenti: CCNL per i dirigenti di aziende dipendenti da imprese Cooperative;
- per i portieri/custodi: CCNL portieri ed altri lavoratori addetti agli stabili urbani.

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli Amministratori, al Collegio Sindacale e all'organismo di vigilanza (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.):

Qualifica	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Amministratori	160.951	155.953	4.998
Collegio sindacale	46.800	45.000	1.800
Organismo di vigilanza	16.328	-	16.328
<b>Totale</b>	<b>224.079</b>	<b>200.953</b>	<b>23.126</b>

Nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e sindaci, come non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei loro confronti.

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenzia che il compenso spettante alla società di revisione per i servizi resi ammonta a Euro 47.700.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

### 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

Conti d'ordine sono di seguito dettagliati:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
<b>1) Garanzie personali prestate</b>			
<b>Garanzie prestate a favore di CCFS nell'interesse di:</b>			
a) Imprese controllate:			
- Consorzio Il Sole	-	126.139	(126.139)
b) Imprese collegate:			
c) Altre imprese:			
<b>Totale garanzie personali prestate</b>	<b>-</b>	<b>126.139</b>	<b>(126.139)</b>

UniAbita non ha più in essere garanzie prestate a terzi: nel corso dell'anno si sono estinte le fidejussioni prestate a favore di C.C.F.S. e nell'interesse del Consorzio il Sole a garanzia dell'80% di quanto dovuto a C.C.F.S., da parte del Consorzio il Sole, per il caso di escussione da parte della Regione Lombardia delle fidejussioni rilasciate a garanzia del rimborso dei contributi erogati da quest'ultima al Consorzio il Sole per la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale di Cinisello. Avendo saldato completamente il debito residuo, anche la garanzia si è estinta nel giugno 2021.

Di seguito evidenziamo le informazioni relative alle garanzie diverse da quelle sopra riportate, le quali non esprimono possibili passività aggiuntive rispetto a quelle iscritte in Bilancio e/o sono assunte da terzi in favore o nell'interesse della Cooperativa:

- ipoteche per finanziamenti erogati da banche, ammontanti a Euro 147.995 migliaia per ipoteche su immobili e aree;
- obbligazioni date in pegno a Unipol Banca per Euro 7.000 migliaia, a garanzia di un conto corrente ipotecario acceso sull'intervento edilizio di Bergamella Univillage;
- garanzie rilasciate da compagnie di assicurazioni nell'interesse di UniAbita, per Euro 1.600 migliaia, che comprendono le garanzie a favore di enti locali come richiesto dalle convenzioni stipulate con gli stessi per la realizzazione di immobili e, in particolare, quella con il Comune di Milano per l'area Besta – Bicocca, per Euro 309 migliaia, con il Comune di Sesto San Giovanni per l'area Bergamella per Euro 118 migliaia, per via Falck 44 per Euro 2 migliaia. Sono inoltre comprese le fidejussioni rilasciate a garanzia della Regione Lombardia per Euro 325 migliaia per i contributi ricevuti per l'intervento di Social Housing di Bicocca e per Euro 561 migliaia per i contributi per la realizzazione di 32 piloty. Nell'anno si sono aggiunte due fidejussioni per complessivi Euro 207 migliaia a garanzia degli obblighi convenzionali previsti con il Comune di Milano per l'intervento Lumerie;
- due fidejussioni emesse da Banca Popolare di Sondrio per complessivi Euro 5.211 migliaia a garanzia delle somme contestate dall'Agenzia delle Entrate nel suo avviso di accertamento per l'anno 2006, emesso il 17 novembre 2011, le quali riportano la scadenza "sino a definizione del contenzioso", di cui si fa riferimento nella sezione relativa ai Fondi e Rischi;
- garanzie rilasciate da banche e assicurazioni nell'interesse di UniAbita e a favore di terzi per Euro 890 migliaia, costituite da garanzie rilasciate ai soggetti coinvolti nell'acquisizione dell'area Bicocca (Euro 890 migliaia).

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha in essere operazioni con parti correlate eseguite a condizioni non di mercato.

Di seguito, si segnalano comunque alcune operazioni poste in essere con i soggetti che rientrano in questa fattispecie:

### Immobiliare CFG S.r.l. – Cinisello Balsamo

Nel corso dell'esercizio UniAbita ha provveduto a erogare finanziamenti a breve per consentire a Immobiliare CFG di far fronte ai propri impegni. Un'erogazione straordinaria, fatta dalla sola UniAbita senza la partecipazione degli altri due soci, per l'importo di Euro 1.000.000, necessari per consentire un parziale ma significativo rientro dal finanziamento verso la Banca Popolare di Sondrio, è stata fatta in modo fruttifero, con una remunerazione del capitale al tasso di interesse annuo del 7,25% e scadenza al 31 dicembre 2025.

### Consorzio Casatua Soc. Coop.

UniAbita e il Consorzio Casatua Soc. Coop. hanno in essere un contratto di mandato senza rappresentanza per la gestione, in comunione con gli altri proprietari, dell'immobile di via Palestro, con un costo da mandato per UniAbita di Euro 18.480.

UniAbita inoltre ha fornito a Casatua servizi di tipo amministrativo, tecnico e commerciale, sulla base di un contratto di servizi, che ha prodotto ricavi per Euro 15.000.

### Quality Living Service

UniAbita nel corso del 2021, e comunque prima della cessione delle sue quote, ha fornito alla sua partecipata Quality Living Service (QLS) servizi di facility management per gli immobili che questa amministra, oltre che altre attività di supporto commerciale e legale. Complessivamente su tre diversi progetti gestiti da QLS, UniAbita nel 2021 ha maturato ricavi per Euro 57.527.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

### **Informazioni relative ai certificati verdi**

La Cooperativa svolge un'attività a cui non è correlata l'emissione di certificati verdi.

### **Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra**

La Cooperativa non presenta quote di emissione di gas a effetto serra.

### **Informazioni relative all'impresa che redige il bilancio consolidato**

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

In attuazione delle Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE in materia societaria, relative ai conti annuali e consolidati, anche il D.lgs.127/1991 ha subito significativi cambiamenti. In particolar modo sono stati rivisti i limiti, previsti all'art. 27, il cui mancato superamento per due esercizi consecutivi consente l'esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato. Questi sono:

- a. Euro 20.000.000 nel totale degli attivi degli stati patrimoniali (nella precedente versione erano Euro 17.500.000);
- b. Euro 40.000.000 nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (erano Euro 35.000.000);
- c. 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio (limite non variato).

UniAbita, anche qualora fossero in vigore i precedenti limiti, sarebbe comunque esonerata, in quanto il valore del fatturato e dei dipendenti è da almeno due esercizi inferiore rispetto a quanto richiesto dal Legislatore.

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

Come richiesto dall'art. 2427, n. 22 quater del Codice Civile, si danno in questa sezione informazioni su fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Indubbiamente il fatto di maggior importanza, le cui conseguenze sono in buona parte già state recepite nel bilancio 2021, è stata la pubblicazione della sentenza della Corte di Cassazione, che ha rigettato il ricorso di UniAbita e rimandato alla sentenza di secondo grado e alla cartella che allora ne seguì.

Al momento in cui questa nota viene ultimata non sono ancora giunte indicazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate né sull'importo definitivo che si dovrà pagare né sulle modalità di pagamento e rateizzazione. Trattandosi di rilievi che hanno origine da fatti del 2006, verificati nel 2010 e accertati nel 2011, con un'ultima cartella che è stata emessa nel 2014, è difficile stimare come sarà il comportamento delle autorità fiscali, perché molte normative sono nel frattempo cambiate e le sanzioni a carico del contribuente sono state rimodulate, nell'ottica di creare un minor danno a quest'ultimo. Gli importi stanziati nell'attuale bilancio sono ritenuti congrui ed in linea con i dati e informazioni a disposizione della Cooperativa allo stato attuale, ma si auspica che il risultato finale possa anche essere più vantaggioso. Fermo restando lo scenario sin qui rappresentato, la Cooperativa si è anche attivata per valutare se il comportamento tenuto dalla Corte di Cassazione sia stato del tutto adeguato date le circostanze e gli atti messi a disposizione dei giudici. È stato chiesto al Professor Tundo Francesco, Ordinario di Diritto Tributario presso l'Università di Bologna, e all'Avv.to Guido Garetini, dello Studio Associato Baldi di Reggio Emilia, appositamente interpellati in merito al contenuto motivazionale della sentenza resa dalla Corte, di valutare se emergano potenziali profili tali da suggerire di svolgere un ulteriore rimedio giurisdizionale mediante ricorso per revocazione. Il Consiglio di Amministrazione ha così dato mandato al Presidente di valutare, con i citati professionisti, tempi e modi per tutelare in tutte le sedi gli interessi della Cooperativa.

Se il 2021 si è aperto con l'emergenza sanitaria da Coronavirus ancora molto alta, tale da richiedere l'istituzione del Green Pass (e successivamente di quello rafforzato) per consentire gli accessi agli uffici della Cooperativa così come ad altri esercizi pubblici, con l'arrivo della primavera si scorgono segnali di allentamento delle misure e, si auspica, un progressivo ritorno alla normalità.

Purtroppo dall'emergenza sanitaria si è passati alla drammatica situazione in corso in Ucraina, dove il conflitto con la Russia sta creando numerose tensioni e preoccupazioni anche riguardo alla stabilità delle nostre società ed economie. L'inverno che ci si è lasciati alle spalle ha visto un primo significativo innalzamento dei costi delle materie prime e soprattutto delle risorse energetiche, già motivati dalla crescente domanda registrata in tutto il mondo a partire dall'estate 2021 con l'indebolimento della pandemia. La crisi dell'Europa con la Russia ha ulteriormente aumentato le tensioni sui prezzi, che le politiche governative di calmierazione hanno soltanto in parte rallentato. Le conseguenze su UniAbita ed i propri soci sono già evidenti: il solo mese di gennaio ha visto i prezzi del riscaldamento più che raddoppiare rispetto allo stesso periodo del 2021, ed i mesi successivi potranno anche essere peggiori. Chiaramente questo si rifletterà sui soci, dato che molte di queste spese sono oggetto di riaddebito nei loro confronti. Il monitoraggio della morosità, al momento nella norma, è uno degli obiettivi che UniAbita si è data per contrastare sul nascere eventuali insolvenze e dare risposte efficaci alle problematiche che i soci dovessero evidenziare.

Al momento non si sono riscontrate ulteriori criticità nella gestione degli immobili di proprietà indivisa. Si stanno completando le progettazioni delle opere rientranti nel Superbonus, che interesseranno alcuni immobili, mentre stanno proseguendo, per completarsi nell'estate, i lavori per la ristrutturazione degli 80 appartamenti, finanziati con il contributo regionale.

Per quanto riguarda le attività costruttive riguardanti la proprietà divisa, l'evento più significativo è stato l'acquisto, nel mese di gennaio, dell'area presso la Bergamella, a Sesto San Giovanni, dove sorgerà il nuovo intervento Borgo Cascina Gatti, di cui nel 2021 si sono registrati i primi costi di progettazione. Sono poi proseguiti i lavori di realizzazione di Lumiere e Quadrifoglio.

## Informazioni relative alle cooperative

La Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice Civile. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in proprietà o in godimento di unità abitative.

## Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2513 del codice civile:

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	20.889.612	17.963.216	85,99%

### Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Nel corso del 2021 l'Assemblea della Cooperativa non ha deliberato alcun ristorno a favore dei soci.

### **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 stati ricevuti contributi per Euro 67.752, di cui Euro 10.720 come contributi Fon. Coop. ed Euro 57.032 come contributi Ministeriali GSE.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Il progetto di Bilancio al 31/12/2021, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra attenzione, chiude con una perdita di Euro 4.704.788.

Se l'unito progetto di Bilancio verrà approvato, il Consiglio di Amministrazione propone di ripianare l'intera perdita imputandola a riduzione delle Riserve Statutarie che passerebbero da Euro 18.086.039 a Euro 13.381.251.

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	(4.704.788)
Riduzione Riserva Statutaria	Euro	4.704.788

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.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Pierpaolo Forello



## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

"Il sottoscritto Dott. Luigi Spadaccini, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".

**IL COLLEGIO SINDACALE**

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

---

**UNIABITA - SOCIETÀ COOPERATIVA**

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo

Rea n. 1476566 Registro Imprese, CF e P. Iva n. 02512940962

Albo società cooperative n. A109242

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN  
OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO  
AL 31 DICEMBRE 2021 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

*Ai Soci della UniAbita - Società Cooperativa*

**Premessa**

Preliminarmente viene dato atto che:

- i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato e rinnovato nella sua totalità nelle Assemblee Separate dei Soci tenutesi (in seconda convocazione) in data: 04, 05, 06, 11 e 13 giugno 2019 e poi confermato nell'Assemblea Generale (in seconda convocazione) del 20 giugno 2019;
- ii. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

## IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

iii. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della UNIABITA SC al 31.12.2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio *in perdita* di **euro 4.704.788**.

Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato in data 13 aprile 2022, e messo a nostra disposizione nel termine di legge.

- iv. in conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;
- v. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, soc. Ria Grant Thornton, ci ha consegnato la propria relazione datata 29 aprile 2022 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

- vi. Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e dalla Norma 3.8. delle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

**IL COLLEGIO SINDACALE**

**Dott. Matteo Navaroni**

**Dott. Manuela Ornella Cane**

**Dott. Gianluca Ronzio**

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

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

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo preso visione del Modello organizzativo e l'Organismo di vigilanza non ha evidenziato criticità che ne compromettano la validità e l'adeguatezza."

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

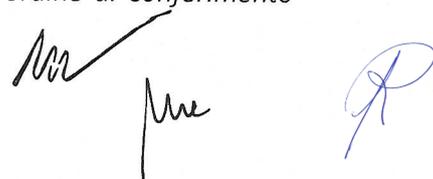
Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle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

Il complesso aziendale, organizzativo e contabile non evidenziano elementi che possano costituire criticità per la continuità aziendale"

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

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha trasmesso, in data 13 maggio 2021, all'Assemblea dei Soci la propria *"Proposta del Collegio sindacale in ordine al conferimento*



## **IL COLLEGIO SINDACALE**

**Dott. Matteo Navaroni**

**Dott. Manuela Ornella Cane**

**Dott. Gianluca Ronzio**

*dell'incarico di certificazione del bilancio ai sensi della legge 59/1992 e di revisione legale dei conti (art. 13, primo comma, d.lgs. N. 39/2010 modificato dal d.lgs 135/2016)''*

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

### **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della UNIABITA SC al 31.12.2021 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di sviluppo per € 43.336.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

### **3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale**

Di seguito attestiamo che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità, utilizzati dagli Amministratori sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione.

In sostanza il Collegio attesta che, nell'esercizio 2021, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.



**IL COLLEGIO SINDACALE**

**Dott. Matteo Navaroni**

**Dott. Manuela Ornella Cane**

**Dott. Gianluca Ronzio**

Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31/01/1992, n.59.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A109242 categoria Edilizie di Abitazione.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci.

Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusioni e/o recessi. Nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad **euro 119.069.407** di cui **euro 37.874.969** rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio. Esso è detenuto da 7.870 soci prestatori, con 671 accensioni nell'anno (di cui 196 libretti ordinari e 475 libretti vincolati) e 851 estinzioni nell'anno (di cui 481 libretti ordinari e 370 libretti vincolati).



## IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

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 (nel triennio 2019-2021).

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto tra l'importo del Prestito Sociale e il Patrimonio Netto di riferimento (3 volte il Patrimonio Netto contabile) risulta pari a 0,14, pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CIRC 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella relazione sulla gestione tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso, considerando il prestito sociale integralmente quale passività consolidata.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, così come suggerito da LEGACOOP, si dà atto che al 31 dicembre 2021 i dati sono riepilogati nella tabella di pagina seguente:

<b>Prestito soci:</b>	<b>Euro 119.069.407</b>
Attività finanziarie non immobilizzate	Euro 7.028.785
Liquidità corrente	Euro 40.885.929
Crediti esigibili entro i 12 mesi	Euro 4.215.114
<b>Totale fonti liquide o liquidabili a breve</b>	<b>Euro 52.129.828</b>
<b>Rapporto tra prestito e fonti liquide</b>	<b>Euro 43,78%</b>



**IL COLLEGIO SINDACALE**

**Dott. Matteo Navaroni**

**Dott. Manuela Ornella Cane**

**Dott. Gianluca Ronzio**

**4) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

In coerenza con quanto sopra riepilogato ed ai contenuti espressi nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, esprimiamo parere favorevole al bilancio così come a Voi presentato ed alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Richiamo di informativa.

*Senza modificare il nostro giudizio, il Collegio sindacale ritiene utile richiamare i seguenti elementi dettagliatamente illustrati dagli amministratori nei documenti di bilancio e precisamente la sentenza della Corte di Cassazione pubblicata nel gennaio 2022 con un impatto sul bilancio di oltre 5,84 milioni di euro. Tale atto, straordinario rispetto alla gestione ordinaria, ha azzerato il risultato positivo della gestione corrente e rappresenta la fase finale di un lungo contenzioso tributario, iniziato nell'esercizio 2010, che ha visto la cooperativa vincente nel primo grado del giudizio, ma soccombente nei due successivi. Ai fini dell'esplicitazione in bilancio gli amministratori hanno correttamente previsto l'iscrizione di un accantonamento a fondi rischi in attesa della formalizzazione della cartella di pagamento.*

Vi segnaliamo che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 il nostro mandato scade per decorso triennio. Vi ringraziamo della fiducia accordataci e Vi invitiamo a deliberare in merito.

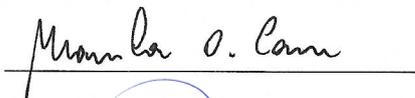
*Cinisello Balsamo, lì 29 aprile 2022*

**Il Collegio Sindacale**

Matteo Navaroni – Presidente



Manuela Ornella Cane – Sindaco



Gianluca Ronzio – Sindaco





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

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

T +39 02 3314809  
F +39 02 33104195

*Ai Soci di  
Uniabita Società Cooperativa  
Piazza Soncino, 1  
20092 Cinisello Balsamo (MI)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

## **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Uniabita Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Elementi alla base del giudizio**

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

### **Richiamo di informativa**

Richiamiamo l'attenzione su quanto evidenziato dagli amministratori al paragrafo "Premessa" della relazione sulla gestione, dove vengono illustrati gli effetti economici, patrimoniali e finanziari sul bilancio d'esercizio, conseguenti alla sentenza emessa dalla Corte di Cassazione il 9 novembre 2021, che ha rigettato il ricorso di natura tributaria, presentato dalla Società, circa la sentenza di Il grado del 10 aprile 2014. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

### ***Altri aspetti***

Il bilancio d'esercizio di Uniabita Società Cooperativa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 3 maggio 2021, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

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

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

Gli amministratori di Uniabita Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Uniabita Società Cooperativa al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio di esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio di Uniabita Società Cooperativa al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio di Uniabita Società Cooperativa al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

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



Ria

Grant Thornton

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 29 aprile 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi

Socio