

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 2022

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 7 marzo 2023 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 2022.

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 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.

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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 31/12/2022 chiude con un utile dopo le imposte di Euro 1.645.036, contro una perdita di Euro 4.704.788 al 31/12/2021, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni compresi nell'attivo circolante per Euro 1.543.084 e Accantonamenti per imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per Euro 463.015.

Con questo risultato UniAbita torna a chiudere il proprio bilancio in utile a distanza di 9 anni, anche se, come chiarito nei documenti allegati al Bilancio al 31 dicembre 2021, pure nell'esercizio scorso la Cooperativa avrebbe conseguito un risultato positivo senza la sentenza della Corte di Cassazione che, rigettando il ricorso di UniAbita circa la sentenza di Il Grado del 10 aprile 2014, rendeva definitiva la cartella da oltre Euro 5 milioni percepita e poi sospesa in quell'anno.

Come si vede dalla tabella seguente, già presentata nella Relazione al Bilancio al 31 dicembre 2021, il risultato di quell'esercizio, neutralizzando gli effetti della sentenza della Corte di Cassazione, sarebbe stato del tutto simile a quello riportato nella colonna di sinistra:

CONTO ECONOMICO	31-12-2021	Effetti della sentenza della Corte di Cassazione	31-12-2021 Senza effetti della Sentenza
Valore della produzione (A)			
Totale valore della produzione (A)	21.463.478		21.463.478
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
Totale costi della produzione (B)	22.725.606		17.602.019
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.262.128)		3.861.459
C) Proventi e oneri finanziari	(2.384.577)		(2.384.577)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(252.808)		(252.808)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(3.899.513)		1.224.074
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	805.275	(338.340)	466.935
21) Utile (Perdita) Esercizio	(4.704.788)		757.139

Il 2021 chiudeva perciò già con un risultato positivo prima delle imposte e si sarebbe mantenuto tale anche dopo l'allocazione di queste ultime. Come più volte riferito nello scorso bilancio, la sentenza della Cassazione fu un'evidente penalizzazione per una gestione che si era dimostrata virtuosa e profittevole.

Il 2022 è proseguito su questo solco, consolidando i risultati già conseguiti e creando i presupposti per ulteriori miglioramenti. Come di consueto, per una lettura più puntuale dei dati, il Bilancio 2022 può così essere riclassificato, secondo il criterio della pertinenza gestionale, evidenziando le variazioni rispetto a quello precedente:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO DELLA PERTINENZA GESTIONALE (in migliaia di Euro)			
	2022	2021	Variazioni
	a	b	c = a - b
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	19.081	17.366	1.715
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	5.131	2.853	2.278
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	24.212	20.219	3.993
Costi operativi divisa	(5.140)	(2.922)	-2.218
Costi indivisa carico soci	(7.330)	(5.607)	-1.723
Costi indivisa carico Coop.	(4.095)	(2.327)	-1.768
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	2.345	767	1.578
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.685)	(2.632)	-53
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	7.307	7.498	-191
Costi del personale (Cp)	(2.394)	(2.553)	159
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) - (Cp)	4.913	4.945	-32
Ammortamenti e svalutazioni (Am)	(1.543)	(1.395)	-148
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	3.370	3.550	-180
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	1.203	(4.812)	6.015
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	4.573	(1.262)	5.835
Oneri finanziari (OF)	(2.549)	(2.644)	95
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	2.024	(3.906)	5.930
Proventi finanziari (PF)	321	259	62
Rettifiche di valore di Att. Finanziarie (RVAF)	(237)	(253)	16
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	2.108	(3.900)	6.008
Imposte sul reddito (Ir)	(463)	(805)	342
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	1.645	(4.705)	6.350

Come si vede dalla prima parte della tabella, la gestione ordinaria della Cooperativa è stata in linea con quella del 2021: pur avendo sostenuto maggiori costi di natura operativa (tutte le voci di costo sono fortemente in negativo rispetto all'anno precedente, a seguito dei forti rincari subiti per tutto l'esercizio), sono altresì cresciuti anche i ricavi, da una parte per maggiori riaddebiti ai soci delle spese di gestione dei caseggiati, dall'altra come variazione positiva delle rimanenze per ciò che riguarda gli oneri per la costruzione delle unità di proprietà divisa.

Anche il Risultato Operativo Caratteristico è allineato tra i due esercizi, in quanto la differenza negativa è spiegabile con una maggior prudenza utilizzata nel presente bilancio nella valutazione dei crediti verso soci e clienti e nella relativa appostazione dei fondi svalutazione (vedasi la voce "Ammortamenti e svalutazioni").

Le differenze emergono con la gestione straordinaria, che nel 2021 era fortemente condizionata (Euro -4.812 migliaia) dall'allocatione del fondo imposte per la copertura degli effetti della cartella: l'importo stanziato fu infatti pari a Euro 5.461.927. Solo a novembre 2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'effettivo importo del debito, ammontante a Euro 5.282.724: questo importo è stato classificato nel presente Bilancio nei debiti tributari, mentre il precedente fondo imposte è stato azzerato con la rilevazione di una sopravvenienza attiva di Euro 557 mila.

Il Bilancio 2022 riflette infine ulteriori miglioramenti, come nella gestione finanziaria (oneri finanziari in riduzione per Euro 95 migliaia e interessi attivi più alti per Euro 62 migliaia), pervenendo al risultato positivo di Euro 2.108 migliaia prima delle imposte, in miglioramento rispetto a quello che si sarebbe conseguito nel 2021 senza gli effetti dell'accertamento.

Anche le imposte hanno avuto un miglioramento di Euro 342 migliaia, anche se nel 2021 nell'importo di Euro 805 migliaia erano comprese "imposte relative ad esercizi precedenti" per Euro 338 migliaia (anch'esse imputabili alla cartella accertata del 2014). Si può pertanto concludere che le imposte tra i due esercizi siano in linea, pur in presenza di un risultato di bilancio migliore, e comunque significativamente inferiori a quelle sostenute negli anni scorsi pur in presenza di perdite d'esercizio molto alte: questo fenomeno è del resto spiegabile per quella distorsione, tipica del sistema fiscale italiano, per cui in presenza di perdite civilistiche le imposte possano paradossalmente essere superiori a quelle registrate da bilanci in utile a seguito delle riprese in aumento di diverse poste di bilancio.

Va, come di consueto, rilevato che UniAbita mantiene una forte solidità patrimoniale. 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 2022 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. Tra quest'anno ed il precedente sono state completate le valutazioni di 60 stabili (che coprono il 92% del patrimonio immobiliare di UniAbita) ed il loro valore è in linea con quanto stimato nelle precedenti perizie (si ha uno scostamento del solo 1,6%). 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 2022 e 2021.

STATO PATRIMONIALE SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
	a	b	c = a - b
Stato Patrimoniale Attivo			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	17	26	(9)
B) Immobilizzazioni	420.546	410.599	9.947
C) Attivo circolante	72.103	80.284	(8.181)
D) Ratei e risconti attivi	523	1.071	(548)
Totale Attivo	493.189	491.980	1.209
Stato Patrimoniale Passivo			
A) Patrimonio netto			
a) Capitale Sociale e Riserve	275.769	280.750	(4.981)
b) Utile (perdita) d'esercizio	1.645	(4.705)	6.350
Totale Patrimonio netto	277.414	276.045	1.369
B) Fondi per rischi e oneri	799	6.688	(5.889)
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.396	1.354	42
D) Debiti	208.599	202.614	5.985
E) Ratei e risconti passivi	4.981	5.279	(298)
Totale Passivo	493.189	491.980	1.209

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2022	2021	Variazioni
	a	b	c = a - b
A) Valore della produzione	27.970	21.463	6.507
B) Costi della produzione	(23.397)	(22.726)	(671)
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	4.573	(1.263)	5.836
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(2.228)	(2.384)	156
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(237)	(253)	16
Risultato prima delle imposte	2.108	(3.900)	6.008
Imposte sul reddito dell'esercizio	(463)	(805)	342
Risultato dell'esercizio	1.645	(4.705)	6.350

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 2022 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 2022 l'**Ufficio Assegnazioni** ha assegnato 112 alloggi, di cui 100 in godimento e 12 in locazione (per 4 unità il canone decorrerà solo a partire dal 1° gennaio 2023). Rispetto al 2021 sono stati assegnati ben 39 unità in più: la differenza di assegnazioni rispetto all'anno precedente è dovuta alla maggior disponibilità di appartamenti, con la conclusione delle ristrutturazioni finanziate con il contributo regionale, e solo dopo la firma della Convenzione tra la Cooperativa, il Comune di Cinisello Balsamo e la Regione Lombardia, avvenuta a marzo 2022, senza la quale le assegnazioni delle nuove unità erano rimaste bloccate.

Dei 112 immobili assegnati, 3 sono siti nel Comune di Sesto San Giovanni, 101 sono siti nel Comune di Cinisello Balsamo e 8 nel Comune di Milano.

A fine 2022 gli alloggi oggetto di disdetta risultavano 25, mentre quelli assoggettati alla procedura di sfratto erano 43, tra 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 2022 sono state 74 (contro i 95 dell'anno precedente) mentre i cambi box sono stati 14 (come nel 2021). Nel 2022 sono stati assegnati 8 posti auto: quelli ancora disponibili sono 46, contro i 47 dell'anno precedente.

Per quanto concerne le locazioni commerciali si registrano 4 nuove locazioni, mentre a fine 2022 rimangono sfitte 5 unità. Viene evidenziato che nel mese di marzo e aprile 2023 sono state locate altre 2 unità commerciali, pertanto al momento dell'approvazione del presente bilancio rimangono sfitte solo 3 unità.

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 servizio Numero Verde, che nel corso del 2022 ha evaso 6.113 richieste, oltre a 1.141 extra (non direttamente correlate ad interventi tecnici), per un totale di 7.254, 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 4.008 ordini (contro i 4.631 del 2021). Sono state avviate e concluse 310 attività (contro le 69 del 2021) 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 di particolare rilevanza, si segnalano le seguenti:

- Via Brunelleschi 45: Fornitura e posa nuovo addolcitore;
- Via Solferino 1: Rifacimento giardino condominiale;
- Via 5 Giornate 2: Riqualfica balconi e parti di facciata, installazione nuove veneziane, scale C-D-E;
- Via Martinelli 1: Fornitura e posa nuovo autoclave;
- Via Boccaccio 411: Fornitura e posa generatore di calore;
- Via A. Moro 12/14/16: Sostituzione portoni ingresso scale;
- Via Mozart 17: Relamping impianto di illuminazione parti comuni;
- Via S. Paolo 4/6: Relamping impianto di illuminazione parti comuni;
- Via 25 Aprile 30: Verniciatura vano scala;
- Via Giolitti 23: Rifacimento citofoni;
- Bramante 15: Verniciatura scale Lotto III.

Nel merito delle manutenzioni straordinarie, a seguito di un lungo e complesso iter tecnico-autorizzativo, l'anno 2022 ha visto l'avvio di 7 cantieri di riqualificazione energetica, progettati in linea con i dettami e regole previste dall'incentivazione denominata Superbonus 110% (Legge 77/2020). Nel corso del 2023 è previsto l'avvio di un ulteriore cantiere.

I principali interventi che verranno eseguiti nell'ambito di tali riqualificazioni sono:

- rifacimento dell'involucro opaco con installazione di "cappotto" termico;
- rifacimento della copertura;
- sostituzione degli infissi esterni e schermature solari;
- riqualifica del generatore di calore;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- abbattimento delle barriere architettoniche;

il tutto, in base alle specifiche manutentivo-energetiche di ogni singolo caseggiato.

L'investimento complessivo che affronterà UniAbita sarà pari a circa 34 milioni di euro, con costi diretti a proprio carico stimati di poco superiori al 10% dell'investimento, in quanto il restante 90% sarà coperto tramite i crediti di imposta maturati soprattutto con il Superbonus 110% e in parte tramite i Bonus Facciate (agevolazione comunque conclusa nel 2022 e non più prorogata nel 2023) o Ecobonus. Nello specifico, su 5 cantieri gestiti direttamente dalla Cooperativa, nel 2022 sono stati svolti lavori per oltre 4,3 milioni di Euro.

Per quanto riguarda le attività dell'**Ufficio Manutenzione Alloggi** (c.d. Normale Decoro), 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" e volto alla riqualifica del patrimonio sotto utilizzato da destinarsi a edilizia residenziale sociale.

Nell'anno 2022 si sono concluse le attività di ristrutturazione integrale su 50 alloggi, mentre per altri 10 sono stati avviati i lavori, con una spesa di oltre Euro 2,2 milioni. Nel 2023 verranno concluse le lavorazioni con la consegna degli ultimi 20 alloggi mancanti. A fronte della spesa già sostenuta, Regione Lombardia ha erogato, a dicembre 2022, una prima tranche di finanziamento per un importo di Euro 1,78 milioni.

È prevista per il 2023 la definizione dell'iter di intervento relativo ai progetti presentati sull'immobile di via Garibaldi a Cinisello Balsamo (dove in passato erano presenti uffici e cassa) e in via Carducci a Sesto San Giovanni (ex uffici ALER).

Nel corso dell'anno 2022 l'Ufficio, pur in concomitanza con gli impegni richiesti dal "Bando", ha effettuato le consuete attività di gestione degli alloggi, operando su 64 unità (residenziali e commerciali), che hanno comportato interventi di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, parziale o di semplice revisione, per una spesa complessiva di Euro 814.039 (mentre nel 2021 si registrarono 78 interventi, per un totale di Euro 741.000).

L'incidenza del costo di ristrutturazione medio per mq di superficie immobile sugli Euro 814.039 spesi, avendo lavorato una superficie di 4.611,75 mq, è stata di Euro/mq 176,51, in aumento rispetto al valore medio dell'anno precedente (Euro/mq 126,67), soprattutto a causa del costante incremento dei costi di fornitura dei materiali registrato per tutto il 2022.

Il totale complessivo degli alloggi lavorati è stato di 124 unità, generando l'emissione di 604 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 2022 l'Ufficio ha gestito 70 richieste (sono state 76 nel 2021) per lavori di "Personalizzazione alloggio a carico socio": 56 di queste pratiche (il cui valore complessivo ammonta a Euro 118.215) sono state elaborate e coordinate direttamente da UniAbita per conto dei Soci abitanti, mentre le restanti 14 sono state gestite direttamente dagli stessi Soci (dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni a procedere dall'Ufficio).

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 in quell'esercizio. Il secondo intervento, la cui progettazione e commercializzazione furono avviate nel corso del 2019, è Residenza Lumiere in Via Adriano 1 a Milano: avviato nel 2021, il cantiere si concluderà nel 2023.

Sempre nel 2021 è stata acquisita l'area in via Boccaccio a Sesto San Giovanni, dove verrà realizzato l'intervento "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)

L'intervento Residenza Lumiere, in Via Adriano 1 a Milano, 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. 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. I lavori si concluderanno regolarmente nel 2023. Rispetto ai 13 appartamenti in corso di realizzazione, a fine 2022 ne erano stati assegnati 6.

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 nel corso del 2023. Al 31 dicembre 2022 erano state formalizzate 16 assegnazioni, mentre per altre 3 ci sono proposte avviate.

3. Boccaccio 164 (Sesto San Giovanni)

UniAbita ha acquistato questa area nel 2021, in una zona di Sesto San Giovanni ricca di servizi e connessa a un'efficiente rete di mobilità cittadina, a soli 150 mt dalla stazione ferroviaria e della rete metropolitana Sesto 1° Maggio, utili a consentire rapidi spostamenti verso Milano.

A partire dal 2023 verrà realizzato un complesso immobiliare di pregio, un ambiente che metta 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.

L'esposizione di ogni singolo appartamento è studiata per godere a pieno della luce e dell'aria. E grazie alla realizzazione di finestre e terrazzi molti ampi, che caratterizzano l'intero progetto, si crea un perfetto equilibrio tra giorno e notte. 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 Boccaccio 164 saranno presenti differenti servizi a uso esclusivo dei condomini: area verde attrezzata, spazio fitness, area gioco bimbi e deposito biciclette.

Il progetto consta di 27 appartamenti, per 10 ci sono proposte di vendita già avviate.

4. Borgo Cascina Gatti (Sesto San Giovanni)

Nel gennaio 2022 UniAbita ha acquisito l'area di Cascina Gatti, nel parco della Bergamella a Sesto San Giovanni, dove già sono presenti gli interventi di Univillage e Quadrifoglio.

Si tratta di un intervento (la cui realizzazione avverrà nei prossimi anni, al momento è in corso la progettazione) di rigenerazione urbana, che punta sull'integrazione con le zone verdi già presenti ed adibite a parco ed una fitta rete di piste ciclopedonali, che faciliteranno l'accesso alle aree urbane della Città già fornite dalla metropolitana. L'intervento intende promuovere un nuovo stile di vita, senza barriere e limitazioni, con un largo sfruttamento del verde urbano e del vivere naturale.

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

5. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)
6. Via Cornelio "Residenza San Martino" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
7. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
8. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)

9. Via Picasso "le Residenze del Parco" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
10. Via Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
11. Via Martiri Palestinesi "Domus Lignea" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
12. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)

5. 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. Come riportato nella Relazione dello scorso anno, restava da rogitare un appartamento, però i problemi finanziari nella quale è incorsa la socia assegnataria hanno portato ad una forzosa rescissione del contratto. Data la qualità dell'alloggio, si conta di poterlo assegnare a breve.

6. 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 da assegnare.

7. 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 2022, 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 un box, dopo che l'atto di assegnazione con una socia assegnataria è stato risolto nel corso dell'anno per sue inadempienze. Restano infine 2 appartamenti e 6 box locati a terzi, in attesa che si concretizzino condizioni per la loro vendita.

8. 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, 283 box e 5 unità commerciali. A fine 2022 sono stati assegnati 251 appartamenti, di cui 4 con la formula della locazione con patto di futura vendita, 274 box e 4 unità commerciali. Oltre ai 3 PFV rimanenti, restano da rogitare 1 appartamento e 1 box. Due appartamenti non assegnati e due box sono attualmente locati a terzi, in attesa che si delineino condizioni di vendita.

9. 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.

10. 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 40 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.

11. 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 2022 restano da assegnare solo un appartamento e due box.

12. 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 12 dei 90 box: alcuni di questi sono dati in gestione a Yespark.

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.

4. Il Prestito Sociale

Il Prestito Sociale, ammontante a Euro 117.118.108, contro Euro 119.069.407 al 31 dicembre 2021, ha registrato un decremento di Euro 1.951.299 (-1,6%).

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2022 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 117.118.108, risulta pari al 35%, ben superiore al rapporto del 30% suggerito da Legacoop.

Tassi Prestito Ordinario

L'esercizio 2022 iniziava con la variazione dei tassi e soprattutto degli scaglioni: questi ultimi, in particolar modo, passavano da 7 a 5, come da seguente tabella:

<u>Scaglioni al 31/12/21</u>		<u>Scaglioni dal 01/01/22</u>	
<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>
0,00	299,99	0,00	299,99
300,00	9.999,99	300,00	19.999,99
10.000,00	19.999,99	20.000,00	39.999,99
20.000,00	29.999,99	40.000,00	49.999,99
30.000,00	39.999,99	50.000,00	76.163,77
40.000,00	49.999,99		
50.000,00	74.595,57		

E questi erano i nuovi tassi in vigore dal 1° gennaio 2022:

<u>Dal 01/01/2022 al 20/11/2022</u>		
<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%

I tassi venivano poi ulteriormente modificati a far data dal 21 novembre 2022:

<u>Dal 21/11/2022 al 31/12/2022</u>		
<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	19.999,99	0,30%
20.000,00	39.999,99	0,40%
40.000,00	49.999,99	0,55%
50.000,00	76.163,77	0,60%

Tassi Prestito Vincolato

<u>Dal 01/01/2022 al 20/11/2022</u>	
<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	0,85%
4 anni	1,20%

5 anni 1,40%

Dal 21/11/2022 al 31/12/2022

Durata del vincolo: Tasso lordo
3 anni 3,20%

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

Prestito Vincolato Fedeltà

Nel 2019 è stata istituita questa forma di prestito vincolato speciale, prorogata anche negli esercizi successivi. 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 cointestatarî): dal novembre 2022 la premialità è stata ridotta allo 0,10%.

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 (0,80% lordo), consentendo ai soci di poter svincolare liberamente anche tutto l'importo del deposito entro una settimana lavorativa dalla semplice richiesta.

Prestito Vincolato Giovan-issimi

Il 2 dicembre 2019 è stata emessa 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 (nel 2022 si va da un tasso lordo dell'1% fino ad un massimo del 2,70%). 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.

Prestiti Vincolati 15 Mesi e 24 Mesi

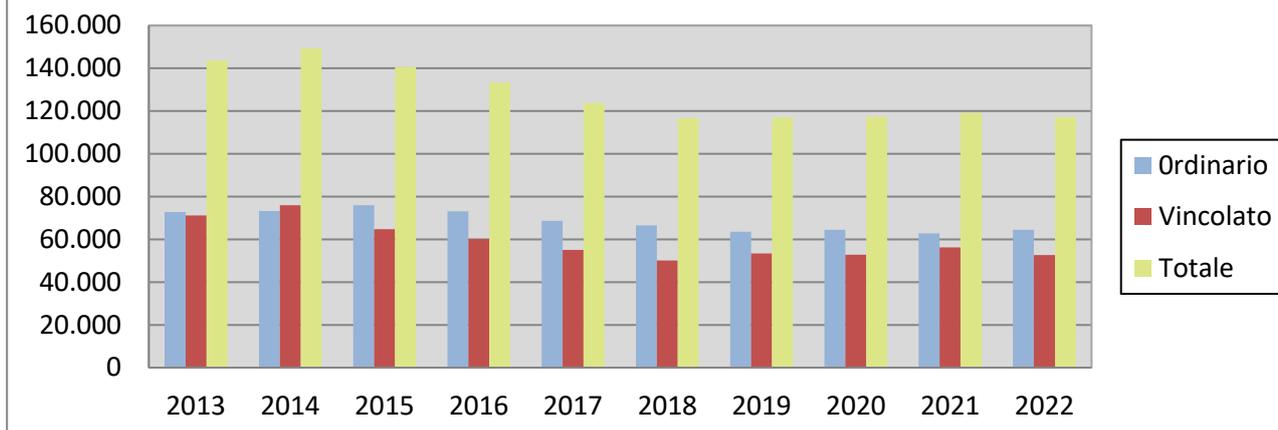
Dal 21 novembre 2022 sono stati promossi questi due prodotti, caratterizzati da un periodo di vincolo di breve durata, non prevedendo alcun tipo di svincolo parziale o totale ma con una particolare premialità dei tassi di interesse, che infatti sono stati fissati a 2,50% per il Vincolato 15 Mesi e a 2,80% per il 24 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 2013 AL 2022 (Euro/000)			
ANNO	Ordinario	Vincolato	Totale
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
2022	64.460	52.658	117.118

ANALISI PRESTITO SOCIALE IN EURO/000



Fino al 2014, il prestito sociale è stato caratterizzato da un andamento crescente. Dal 2015 e fino al 2018 si rilevò una drastica inversione di tendenza, con una riduzione complessiva del prestito di Euro 32.615 mila, con il vincolato che si ridusse 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 arrestò e tra 2018 e 2020 il prestito sociale si attestò costantemente su un valore complessivo di Euro 117 milioni. Nel 2021 c'è stato un significativo aumento, che ha portato il saldo complessivo a oltre Euro 119 milioni. Nel 2022 una riduzione per Euro 1,9 milioni ha riportato il totale dei prestiti al livello del biennio 2019-20, con un incremento dei depositi ordinari rispetto ai vincolati.

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

	Scadenza 2023	Scadenza oltre 2023	Con clausola di Postergazione
Prestiti vincolati	19.323.792	33.333.889	-
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	64.460.427	-	-
Totale prestiti verso soci	83.784.219	33.333.889	-

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 2022 i Servizi di Comunicazione Aziendale e l'Ufficio 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;
- nel corso dell'anno sono usciti 3 numeri della rivista "UniAbita Il Magazine degli Abitanti", disponibili sia in formato digitale che cartaceo (quest'ultimo in distribuzione ai soci assegnatari della proprietà indivisa);
- coordinamento ed organizzazione di periodici incontri con i Comitati di Caseggiato e assemblee condominiali;
- organizzazione delle riunioni informative per presentare la Cooperativa agli aspiranti Soci. Nel 2022 sono state promosse 14 assemblee on line a cui hanno partecipato 215 aspiranti soci. I nuovi iscritti nel corso dell'esercizio sono stati 164, a fronte di 740 soci recessi;
- 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 corso del 2022 sono state ricevute 389 segnalazioni, di cui 257 relative a problematiche di convivenza tra abitanti, 125 per questioni attinenti il decoro degli alloggi e 7 per casi di natura sociale;

- 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".

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, nei mesi di maggio e giugno, le tradizionali cinque Assemblee Separate e l'Assemblea Ordinaria Generale dei soci, riguardanti essenzialmente l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021. A causa del perdurare delle difficoltà causate dalla pandemia, le assemblee separate si sono tenute con modalità mista, ovvero sia in presenza che con partecipazione da remoto (on line). I soci insieme alla tradizionale convocazione alla propria assemblea di appartenenza hanno ricevuto anche il proprio personale codice di accesso e la password, valide solo per l'assemblea separata di competenza, avendo così la possibilità di scelta sulla modalità di partecipazione. Il supporto informatico di XDataNet ha permesso la trasmissione streaming in diretta di tutti gli incontri dando ai soci collegati da remoto, la possibilità di ascoltare la presentazione dei diversi punti all'odg, gli interventi in sala, avanzare domande tramite la chat oppure via mail, e ricevere risposte nel corso della diretta. Il voto dei presenti e il voto on line sono stati registrati simultaneamente dalla piattaforma che ha fornito sia ai presenti in sala che on line, in modo chiaro e tempestivo, l'esito del voto. 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, aperta a tutti i soci, si è tenuta al Salone Matteotti di via I Maggio il 7° giugno 2022, e, per consentire anche a coloro impossibilitati a partecipare di seguire l'evento, è stata approntata anche una diretta streaming sui canali social della Cooperativa.

6. La prevedibile evoluzione della gestione

La proprietà divisa ed indivisa

In questo inizio di 2023 le problematiche che le aziende italiane si trovano ad affrontare riguardano, come per buona parte dello scorso esercizio, il livello molto alto dei prezzi, soprattutto per l'approvvigionamento delle materie prime e delle fonti energetiche. Anche se timidi miglioramenti si sono registrati da gennaio, i prezzi continuano a restare alti.

Per quanto riguarda la gestione degli immobili di proprietà indivisa, questo significa valori delle fatture emesse verso i soci assegnatari ancora molto importanti, in quanto le voci di riaddebito dei costi devono restare in linea con quanto UniAbita riceve dai propri fornitori. Per quanto concerne le attività della proprietà divisa, i costi di approvvigionamento minano le previsioni di marginalità dei cantieri, anche se parte di questi aumenti potrà essere recuperata attraverso un adeguamento dei prezzi di vendita.

Dalla seconda metà del 2022 le banche centrali hanno iniziato un significativo rialzo dei tassi di interesse, nel tentativo di frenare l'avanzata dell'inflazione. Il trend di rialzo dei tassi prosegue anche nel corso del 2023: anche questo elemento richiederà attenta osservazione, dato che i finanziamenti di UniAbita sono in larga parte a tassi variabili e perciò le ripercussioni economiche potranno essere significative.

Per quanto riguarda la proprietà indivisa, si concluderanno attorno alla metà del 2023 i lavori di ristrutturazione degli 80 appartamenti finanziati tramite i due contributi regionali. Come già anticipato, i maggiori costi di produzione hanno fortunatamente trovato copertura all'interno del contributo stesso, grazie ad un adeguamento già previsto all'atto della sua deliberazione. Nel 2023 dovrebbero prendere avvio i lavori di recupero dei nuovi sette appartamenti in via Carducci a Sesto San Giovanni. Sempre nel 2023 si completeranno i lavori di manutenzione straordinaria con beneficio fiscale da superbonus 110% per gli stabili di via Villa 6, Brunelleschi 45, San Paolo, Bernini 8-10 e Marconi 43, i cui crediti fiscali vengono maturati dalla Cooperativa e poi ceduti alla Banca, mentre in via Marconi 15 e Brunelleschi 43 il rapporto con i fornitori è regolato dal cosiddetto "sconto in fattura". Si segnala che nel 2023 prenderà avvio anche un cantiere di manutenzione straordinaria sullo stabile di via Carlo Villa 21: in questo immobile UniAbita detiene solo alcuni appartamenti e la gestione è demandata ad un amministratore di Condominio, pertanto tutte le attività gestionali e contabili inerenti il Superbonus saranno tenute da quest'ultimo.

Per quanto riguarda le attività riguardanti la proprietà divisa, a metà del 2023 termineranno i lavori per gli 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*". I rogiti degli appartamenti sono previsti per

entrambi entro la fine dell'esercizio. Ad inizio 2023 hanno preso avvio i lavori di Boccaccio 164, dove saranno realizzati 27 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 a marzo 2023 si sono già registrate e accettate 10 proposte d'acquisto.

II Prestito Sociale

Al momento della redazione della presente Relazione i tassi non sono cambiati, restando in essere quelli deliberati dal Consiglio di Amministrazione del 17 novembre 2022 ed in vigore dal 21 novembre.

Il Prestito Sociale alla data del 31 marzo 2023 ammonta a Euro 116.660.198, costituito per Euro 57.172.845 da depositi vincolati e per Euro 59.487.353 da depositi ordinari. Rispetto al 31 dicembre 2022 si evidenzia una leggera riduzione del prestito sociale totale sottoscritto (-458 mila, cioè -0,4%); quello che appare subito evidente è la riduzione dei prestiti ordinari per circa 5 milioni di Euro e l'incremento per 4,5 milioni di Euro del totale dei vincolati, soprattutto dei nuovi prodotti di 2 o 3 anni di durata che hanno un tasso di interesse molto profittevole.

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 insieme ad una copia 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)

	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Valore della produzione	27,97	21,46	19,72	20,84	19,34
Risultato prima delle imposte	2,11	(3,90)	0,03	(0,26)	(1,26)

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)

	2022	2021
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	19.081.037	17.366.251
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	5.131.303	2.852.752
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	24.212.340	20.219.003
Costi operativi divisa	(5.139.733)	(2.921.799)
Costi indivisa carico soci	(7.329.499)	(5.606.617)
Costi indivisa carico Coop.	(4.095.446)	(2.327.630)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	2.344.744	767.437
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.685.242)	(2.632.212)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	7.307.164	7.498.182
Costi del personale (Cp)	(2.394.178)	(2.553.129)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) + (Cp)	4.912.986	4.945.053
Ammortamenti (Am)	(1.543.084)	(1.394.645)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	3.369.902	3.550.408
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	1.203.520	(4.812.536)
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	4.573.422	(1.262.128)
Oneri finanziari (Of)	2.548.822	2.643.700
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	2.024.600	(3.905.828)
Proventi Finanziari (PF)	320.648	259.123
Rettifiche Valore Attività Finanziarie (RVAF)	(237.197)	(252.808)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	2.108.051	(3.899.513)
Imposte sul reddito (Ir)	463.015	805.275
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	1.645.036	(4.704.788)

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**

	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura = Mezzi propri - Attivo fisso	(144.029.133)	(135.842.861)
Quoziente primario di struttura = Mezzi propri / Attivo fisso	0,6582	0,6702
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	31.313.623	35.811.594
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0743	1,0869

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 144 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 poco più di Euro 31 milioni nel 2022. L'indice di Struttura Finanziaria è in questo caso superiore a 1 sia nel 2021 che nel 2022: rispetto allo scorso anno si riduce leggermente a seguito dell'incremento dell'attivo fisso, cresciuto di oltre Euro 10 milioni dopo l'iscrizione di titoli che, essendo soggetti a garanzia verso le banche per finanziamenti ricevuti, non possono essere liberamente svincolati fino alla scadenza del pegno sottostante. 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. 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 registrati dal 2012; solo nel 2017 scese 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 corso del 2021 il saldo è rimasto costantemente tra gli Euro 117 e 118 milioni, chiudendo l'esercizio a oltre Euro 119 milioni, una volta contabilizzati gli oneri passivi maturati nell'esercizio.

Nel 2022 si è registrato un calo di Euro 1,9 milioni, pari al 1,63%. Soprattutto si è registrato un aumento dei prestiti ordinari di Euro 1,6 milioni, mentre i vincolati sono scesi di Euro 3.6 milioni: questa riduzione è legata anche ad un consistente numero di vincolati scadenti nel corso del 2022 (più di Euro 18 milioni), anche se va rimarcato il fatto che buona parte di questi sono comunque rimasti in Cooperativa attraverso la sottoscrizione di nuovi prodotti.

Del resto 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 questa distribuzione tra i depositi è stata confermata in modo puntuale:

	Ordinario		Vincolato		Totale
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
2022	64.460	55,0%	52.658	45,0%	117.118

In virtù di questi andamenti (come scritto sopra, nel corso del 2022 scadevano vincolati per oltre Euro 18 milioni, ma più dell'80% degli importi rimborsati ai soci sono rimasti in Cooperativa con la sottoscrizione di nuovi prodotti di investimento), 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 2023, mentre si possa riportare tra le passività correnti solo quella parte di Prestito Vincolato che andrà a maturazione nel corso dell'esercizio (per il 2023 Euro 19.323.792), ipotizzando 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 a fine marzo 2023 confermano una tenuta del saldo complessivo del prestito (con una leggera riduzione di circa Euro 450.000), con i vincolati che però sono cresciuti di oltre Euro 4,5 milioni e gli ordinari calati di Euro 5 milioni: questi dati sono spiegabili con un significativo rialzo dei tassi dei prestiti vincolati, che hanno richiamato l'interesse dei soci sottoscrittori, e con nuovi prodotti di medio-breve durata (va altresì ricordato che nei primi mesi del 2023 scadevano depositi per Euro 7 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	11.989.831	17.450.438
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0284	1,0424

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(52.470.596)	(45.382.844)
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,8755	0,8898

Gli indici evidenziati nella **Tabella 4** esprimono per il 2022 una situazione più che soddisfacente per ciò che concerne la composizione delle fonti di finanziamento: al 31 dicembre 2022, 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 0,77, in linea con i dati al 31 dicembre 2021. 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

	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente di indebitamento complessivo = (Passività consolidate + Passività correnti) / mezzi propri	0,7699	0,7531
Quoziente di indebitamento finanziario = Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,6909	0,6965

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

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	103.458	132.260
Immobilizzazioni materiali	406.009.620	406.689.047
Partecipazioni	2.734.347	2.492.200
Titoli immobilizzati	10.219.369	0
TOTALE CAPITALE FISSO	419.066.794	409.313.507
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	30.211.379	26.790.836
Crediti verso clienti	4.202.467	4.339.784
Altri crediti	7.489.782	1.264.761
Ratei e risconti attivi	523.232	1.071.514
Totale attività correnti	42.426.860	33.466.895
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	7.363.335	6.650.004
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	9.556.804	3.691.033
Ratei e risconti passivi	4.980.811	5.278.510
Totale passività correnti	21.900.950	15.619.547
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	20.525.910	17.847.348
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	799.101	6.688.494
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.785	1.353.636
TOTALE FONDI	2.194.886	8.042.130
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	437.397.818	419.118.725
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	5.336.956	5.635.569
Riserve e utili non distribuiti	270.432.477	275.114.766
Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(4.704.788)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	277.414.469	276.045.547
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	69.286.757	68.176.651
Debiti verso soci per finanziamenti	117.118.108	119.069.407
Debiti verso altri finanziatori	5.273.810	5.026.990
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.386.932)	(1.210.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(92.224)	(74.224)
Attività finanziarie non immobilizzate	(24.441)	(7.028.785)
Cassa e Banche attive	(30.191.729)	(40.885.929)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	159.983.349	143.073.178
TOTALE COPERTURE	437.397.818	419.118.725

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

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	103.458	132.260
Immobilizzazioni materiali	406.009.620	406.689.047
Partecipazioni	2.734.347	2.492.200
Titoli Immobilizzati	10.219.369	0
TOTALE CAPITALE FISSO	419.066.794	409.313.507
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	30.211.379	26.790.836
Crediti verso clienti	4.202.467	4.339.784
Altri crediti	7.489.782	1.264.761
Ratei e risconti attivi	523.232	1.071.514
Totale attività correnti	42.426.860	33.466.895
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	7.363.335	6.650.004
Debiti verso soci per finanziamenti	83.784.219	81.194.438
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	9.556.804	3.691.033
Ratei e risconti passivi	4.980.811	5.278.510
Totale passività correnti	105.685.169	96.813.985
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	(63.258.309)	(63.347.090)
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	799.101	6.688.494
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.785	1.353.636
TOTALE FONDI	2.194.886	8.042.130
TOTALE CAPIT.INVESTITO NETTO	353.613.599	337.924.287
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	5.336.956	5.635.569
Riserve e utili non distribuiti	270.432.477	275.114.766
Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(4.704.788)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	277.414.469	276.045.547
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	69.286.757	68.176.651
Debiti verso soci per finanziamenti	33.333.889	37.874.969
Debiti verso altri finanziatori	5.273.810	5.026.990
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.386.932)	(1.210.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(92.224)	(74.224)
Attività finanziarie non immobilizzate	(24.441)	(7.028.785)
Cassa e Banche attive	(30.191.729)	(40.885.929)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	76.199.130	61.878.740
TOTALE COPERTURE	353.613.599	337.924.287

Tabella 6
Indici di redditività

	Esercizio 2022	Esercizio 2021
ROE (Return On Equity o Rendimento del Patrimonio Netto):		
- ROE netto = Risultato netto / Patrimonio netto	0,59	-1,70
- ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	0,76	-1,41
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	1,05	-0,30

Il ROE rappresenta il tasso di redditività del capitale proprio investito ed esprime la redditività complessiva dell'impresa; con un risultato positivo sia prima che dopo le imposte, gli indici tornano positivi.

Già lo scorso anno erano però stati presentati gli indici di produttività che UniAbita avrebbe conseguito senza gli effetti della sentenza della Corte di Cassazione e lo stanziamento straordinario di fondo imposte per oltre Euro 5,8 milioni.

Nella tabella che segue si confrontano gli indici del 2022 con quelli che si sarebbero registrati nel 2021 con un prevedibile risultato positivo prima delle imposte di Euro 1,224 milioni:

ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	0,76	0,44
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	1,05	0,92

Si vede da questi due indici come la gestione 2022, raffrontata a quella 2021 depurata degli effetti distorsivi dell'accertamento, sia migliore e prosegua nel solco di un continuo consolidamento dei dati di bilancio.

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 premesso, si ritiene opportuno, per una migliore informativa, rilevare che emergerebbe un indice ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) pari a 1,29 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)

	31/12/2022	31/12/2021
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	30.191.729	40.885.929
Totale liquidità immediata	30.191.729	40.885.929
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.706.719	3.071.357
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	4.996.803	591.277
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.954.832	552.480
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	18.653	7.022.997
Totale liquidità differita	10.682.795	11.243.899
Rimanenze	30.211.379	26.790.836
Ratei e risconti attivi	523.232	1.071.514
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	71.609.135	79.992.178
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	103.458	132.260
Immobilizzazioni materiali	406.009.620	406.689.047
Immobilizzazioni finanziarie	14.432.872	3.777.356
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	16.655	25.884
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	495.748	1.268.427
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	387.337	0
Crediti per imposte anticipate	119.588	73.802
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	14.567	21.318
TOTALE ATTIVITA' FISSE	421.579.845	411.988.094
TOTALE ATTIVITA'	493.188.980	491.980.272
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	17.149.128	17.290.585
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	7.363.335	6.650.004
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.584.214	511.216
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	7.159.381	6.507.825
Ratei e risconti passivi	4.980.811	5.278.510
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	38.236.869	36.238.140
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	52.137.629	50.886.066
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.719.486	1.698.982
Prestito Sociale	117.118.108	119.069.407
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	4.367.533	0
Fondi per rischi e oneri	799.101	6.688.494
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.785	1.353.636
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	177.537.642	179.696.585
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	275.769.433	280.750.335
Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(4.704.788)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	277.414.469	276.045.547
TOTALE PASSIVITA'	493.188.980	491.980.272

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)

	31/12/2022	31/12/2021
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	30.191.729	40.885.929
Totale liquidità immediata	30.191.729	40.885.929
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.706.719	3.071.357
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	4.996.803	591.277
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.954.832	552.480
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	18.653	7.022.997
Totale liquidità differita	10.682.795	11.243.899
Rimanenze	30.211.379	26.790.836
Ratei e risconti attivi	523.232	1.071.514
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	71.609.135	79.992.178
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	103.458	132.260
Immobilizzazioni materiali	406.009.620	406.689.047
Immobilizzazioni finanziarie	14.432.872	3.777.356
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	16.655	25.884
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	495.748	1.268.427
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	387.337	0
Crediti per imposte anticipate	119.588	73.802
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	14.567	21.318
TOTALE ATTIVITA' FISSE	421.579.845	411.988.094
TOTALE ATTIVITA'	493.188.980	491.980.272
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	17.149.128	17.290.585
Prestito sociale	83.784.219	81.194.438
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	7.363.335	6.650.004
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.584.214	511.216
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	7.159.381	6.507.825
Ratei e risconti passivi	4.980.811	5.278.510
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	122.021.088	117.432.578
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	52.137.629	50.886.066
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.719.486	1.698.982
Prestito sociale	33.333.889	37.874.969
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	4.367.533	0
Fondi per rischi e oneri	799.101	6.688.494
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.785	1.353.636
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	93.753.423	98.502.147
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	275.769.433	280.750.335
Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	-4.704.788
TOTALE PATRIMONIO NETTO	277.414.469	276.045.547
TOTALE PASSIVITA'	493.188.980	491.980.272

Tabella 8**Indicatori di solvibilità / liquidità**

	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	33.372.266	43.754.038
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,87	2,21
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	3.160.887	16.963.202
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	1,08	1,47

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 2022, per ogni Euro di passività a breve termine si dispone di Euro 1,87 (erano Euro 2,21 nel 2021) 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 2023 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	14.048.474	25.392.882
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,24	1,47
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(16.162.905)	(1.397.954)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,72	0,97

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	(50.411.953)	(37.440.400)
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	0,59	0,68
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(80.623.332)	(64.231.236)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,34	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 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 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 dal Covid-19, con la riduzione degli effetti della pandemia e come previsto dalle prescrizioni ministeriali, a partire dal 2022 UniAbita ha via via abbandonato i protocolli sanitari adottati tra 2020 e 2021 per contrastare la malattia e la sua trasmissività.

Ad oggi si può dire di essere tornati ad una situazione di normalità come era nel 2019, anche se la modalità di ricevimento soci e clienti tramite appuntamenti, anche per le operazioni di cassa, viene mantenuta in quanto è stata riscontrata la sua utilità nella gestione di queste attività.

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 2022, confrontati con quelli al 31 dicembre 2021, sono così dettagliati (in migliaia di Euro):

Strumenti finanziari "primari"	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	16	26
Attivo immobilizzato:		
Partecipazioni	2.734	2.492
Crediti verso Controllate	1.347	1.171
Crediti verso collegate	40	40
Crediti verso altre imprese	92	74
Titoli immobilizzati	10.219	0
Attivo circolante:		
Crediti verso clienti/soci	6.150	6.094
Fondo svalutazioni crediti	(1.948)	(1.754)
Crediti verso controllate/collegate	112	119
Crediti tributari	5.384	591
Altri crediti	1.858	455
Altre partecipazioni	6	6
Altri titoli	19	7.023
Depositi bancari e postali	30.192	40.886
Totale strumenti finanziari attivi	56.221	57.223
Passivo:		
Debiti verso soci per finanziamenti	117.118	119.069
Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti	69.287	68.177
Finanziamenti da Regione Lombardia	1.719	1.699
Depositi cauzionali da clienti/soci	3.554	3.328
Acconti per assegnazioni alloggi	1.509	1.096
Debiti verso fornitori	7.363	6.650
Debiti verso controllate/collegate	292	257
Debiti tributari	5.952	511
Altri debiti	1.804	1.827
Totale strumenti finanziari passivi	208.598	202.614

- 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 e restando costantemente attorno a Euro 117 milioni (tranne a fine 2021, quanto il totale del prestito sociale sfiorò gli Euro 119 milioni). Si può sostenere che questi debiti risultano comunque più che adeguatamente garantiti 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 208 milioni e sono principalmente costituiti, per Euro 117 milioni, dal Prestito Sociale, per Euro 5 milioni da acconti e depositi per assegnazioni alloggi, per Euro 69 milioni da mutui e altri finanziamenti bancari, per Euro 7 milioni da Debiti verso fornitori, per Euro 5,9 milioni da Debiti Tributarî, dati soprattutto (Euro 5,2 milioni) dal debito verso l'Agenzia delle Entrate per l'accertamento del 2010.

Per quanto riguarda il Prestito Sociale, come spiegato in altra Sezione, è stato caratterizzato fino al 2014 da un andamento costantemente crescente, sia nella sua componente ordinaria che vincolata. 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 tra 2015 e 2018 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: dal 2019 i depositi vincolati restano costantemente sopra gli Euro 52/53 milioni (solo nel 2021 superano gli Euro 56 milioni, soprattutto grazie ad alcuni prodotti finanziari promossi nell'anno, aventi tassi particolarmente profittevoli). La crescita del 2018 e 2019 ed il successivo mantenimento sono spiegabili da una parte con una ritrovata fiducia dei soci nella Cooperativa, e dall'altra dalla favorevole accoglienza con cui sono stati recepiti nuovi prodotti finanziari, di durata medio-breve (spesso non superiore ai 2 anni), con tassi premianti a seguito di minori possibilità di svincolo o versamento di importi significativi e, in alcuni casi, legati specificatamente ai nuovi interventi di costruzione.

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. Dal 2019 il totale dei depositi a vista resta costantemente attorno agli Euro 63/64 milioni.

Va rilevato come lo spostamento dei prestiti da ordinari a vincolati sia un segnale positivo, in quanto quelli 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 2022, 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 cauzionali vengono restituiti agli assegnatari cessati e, contestualmente, i nuovi sottoscrittori depositano cauzionali per importo pari a quelli resi.

In merito ai mutui e altri finanziamenti bancari, si rileva che sono costituiti da rate residue scadenti nel 2023, ammontanti a Euro 17,1 milioni, da quelle scadenti negli anni dal 2024 al 2027, ammontanti a Euro 20,6 milioni, e da rate scadenti negli anni successivi al 2027, ammontanti ad altrettanti Euro 31,6 milioni. Soprattutto le scadenze a breve non sono cambiate rispetto al 2021. 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 30 milioni, da disponibilità liquide presso istituzioni creditizie e finanziarie, mentre i titoli, che nel Bilancio 2021 erano classificati nel Circolante, da quest'anno sono posti tra le immobilizzazioni finanziarie per oltre Euro 10 milioni, in quanto sottoposti a pegno a garanzia di alcuni finanziamenti bancari.

Si rileva infine che nella voce Rimanenze, ammontante a Euro 30,2 milioni, sono compresi impegni di acquisto di immobili già sottoscritti dai soci per un totale di Euro 6,3 milioni: di questo importo, Euro 1,5 milioni sono già stati incassati dalla Cooperativa sotto forma di acconti o caparre confirmatorie, mentre i restanti Euro 4,8 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 1,9 milioni), portando perciò il valore a bilancio all'importo netto di Euro 4,2 milioni;
 - per i titoli immobilizzati, ammontanti a Euro 10,2 milioni, si rileva che i soggetti emittenti sono lo Stato Italiano (BTP) e soggetti bancari (obbligazioni BPER), per i quali non si ritiene ragionevolmente che esistano 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 o titoli di stato, 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 accesi per i cantieri in costruzione di proprietà divisa sono caratterizzati da tassi variabili; in regime di aumento degli stessi, come è quello attuale, la Cooperativa si cautela prevedendo che il rialzo degli interessi venga collegato al prezzo di vendita degli appartamenti: questi ultimi si possono adeguare in caso di significativo aumento dei tassi.

10. Informativa sugli indicatori previsti dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza come da D.Lgs 12/01/2019 n. 14

Il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (D.lgs. 12/01/2019 n. 14) è in vigore dal 15/07/2022 e presenta la formulazione definitiva, introdotta dal secondo correttivo di cui al D.lgs. 83/2022.

Quest'ultimo intervento legislativo si segnala in particolare per avere riscritto integralmente il Titolo II, Parte I del D.lgs. 14/2019, con l'eliminazione, prima della loro entrata in vigore, degli strumenti di allerta, della procedura di composizione assistita della crisi e degli OCRI, che vengono sostituiti dalla disciplina - già prevista dal DL 118/2021 conv. L. 147/2021 e dal DL 152/2021, conv. L. 233/2021 - della composizione negoziata della crisi e del sistema di segnalazione dell'organo di controllo e dei creditori pubblici, nonché con l'inserimento del nuovo concordato c.d. "semplificato per la liquidazione del patrimonio.

Il Codice della crisi contiene le definizioni di crisi e insolvenza all'art. 2 co. 1 lett. a) e b) del D.lgs. 14/2019. La crisi viene definita come "lo stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi" (art. 2

co. 1 lett. a) del D.lgs. 14/2019). La nozione di crisi tiene conto anche della disciplina sull'adeguatezza delle misure e degli assetti in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa. A tal proposito, l'art. 3 del D.lgs. 14/2019 dispone che l'imprenditore collettivo debba istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato ai sensi dell'art. 2086 c.c., ai fini della tempestiva rilevazione dello stato di crisi e dell'assunzione di idonee iniziative.

Al fine di prevedere tempestivamente l'emersione della crisi d'impresa, tali misure ed assetti devono consentire di:

- rilevare eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività imprenditoriale svolta dal debitore;
- verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i 12 mesi successivi e rilevare i segnali rilevanti di cui infra;
- ricavare le informazioni necessarie a utilizzare la lista di controllo particolareggiata e a effettuare il test pratico per la verifica della ragionevole perseguibilità del risanamento di cui all'art. 13 co. 2 del D.lgs. 14/2019 e al decreto dirigenziale del Ministero della giustizia del 28.09.2021.

Costituiscono segnali di crisi:

- l'esistenza di debiti per retribuzioni scaduti da almeno 30 giorni pari a oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni;
- l'esistenza di debiti verso fornitori scaduti da almeno novanta giorni di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti;
- l'esistenza di esposizioni nei confronti delle banche e degli altri intermediari finanziari che siano scadute da più di 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma purché rappresentino complessivamente almeno il 5% del totale delle esposizioni;
- l'esistenza di una o più delle esposizioni debitorie previste dall'art. 25-novies co 1 del D.lgs. 14/2019.

Costituisce insolvenza - al pari di quanto stabilito dal previgente art. 5 del RD 267/42 - lo stato del debitore che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni (art. 2 co. 1 lett. b) del D.lgs. 14/2019).

Un'impresa, al fine di prevenire tempestivamente la crisi, deve dotarsi di adeguati assetti che devono essere in grado di "verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i dodici mesi successivi e rilevare i segnali di cui al comma 4" (art. 3 comma 3 lett. b) del D.lgs. n. 14/2019).

La sostenibilità dei debiti finanziari può essere analizzata attraverso indicatori specifici quali ad esempio il rapporto tra debiti finanziari e patrimonio netto, tra debiti finanziari e MOL, tra MOL e oneri finanziari oppure attraverso il calcolo dei flussi di cassa prospettici e del DSCR (Debit Service Coverage Ratio).

La continuità aziendale, invece, si valuta principalmente attraverso l'analisi dei flussi di cassa almeno dei successivi 12 mesi e tali flussi devono essere in grado di fronteggiare tutti i pagamenti non rinviabili. Ciò significa, quindi, che l'impresa, nell'ottica di avere adeguati assetti, deve monitorare la presenza di squilibri patrimoniali, economico-finanziari e, in presenza di segnali, procedere con analisi più dettagliate che giungono fino al calcolo del DSCR.

Il *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* è stato identificato come uno degli indicatori dello stato di crisi nell'ambito della riforma della crisi d'impresa. Il suo calcolo richiede necessariamente la redazione di un budget di tesoreria che indichi le entrate e le uscite di liquidità attese nei successivi 12 mesi. Il budget è pertanto la primaria fonte di calcolo ed espone le previsioni dei flussi di cassa che l'impresa sarà in grado di generare e che saranno assorbiti dalla gestione.

Nella determinazione del DSCR, il CNDCEC indica che, al numeratore, occorre così determinare il flusso di cassa disponibile per il servizio del debito: totale entrate di disponibilità liquide previste nei prossimi 12 mesi (meno) uscite di liquidità previste riferite allo stesso periodo (a eccezione dei rimborsi dei debiti finanziari posti al denominatore) (più/meno) gestione degli investimenti (più/meno) gestione finanziaria (tra cui i flussi attivi derivanti dalle linee di credito accordate e non utilizzate delle quali, nell'orizzonte temporale di riferimento, si renda disponibile l'utilizzo).

Alla luce di quanto sopra, il **DSCR** di UniAbita alla data di chiusura del presente bilancio (31 dicembre 2022) può così essere sintetizzato (dati in migliaia di Euro):

gen-23 feb-23 mar-23 apr-23 mag-23 giu-23 lug-23 ago-23 set-23 ott-23 nov-23 dic-23

Saldo Cassa e Banca Iniziale	30.192	8.441	6.283	5.738	11.421	7.978	7.692	9.877	10.625	14.419	16.453	13.671
---------------------------------	--------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------

Flusso attività operativa	1.771	(2.962)	(819)	2.767	(3.599)	(1.319)	4.773	(912)	1.724	6.764	(2.417)	5.812	11.583
------------------------------	-------	---------	-------	-------	---------	---------	-------	-------	-------	-------	---------	-------	---------------

Investimenti	(740)	0	0	0	0	(5)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(34)	(889)
--------------	-------	---	---	---	---	-----	------	------	------	------	------	------	--------------

erogazioni finanziamenti	0	1.260	1.324	3.655	1.500	2.127	0	2.500	3.402	128	261	2.128	18.285
-----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	-------	---	-------	-------	-----	-----	-------	---------------

Rimborso quota capitale mutui	(22.437)	(174)	(473)	(389)	(1.089)	(615)	(2.217)	(537)	(847)	(4.475)	(364)	(1.160)	(34.777)
----------------------------------	----------	-------	-------	-------	---------	-------	---------	-------	-------	---------	-------	---------	-----------------

Pagamento interessi passivi	(266)	(203)	(410)	(183)	(88)	(307)	(182)	(114)	(296)	(194)	(73)	(320)	(2.636)
--------------------------------	-------	-------	-------	-------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------	-------	----------------

Rimborso prestito sociale	(79)	(79)	(167)	(167)	(167)	(167)	(167)	(167)	(167)	(167)	(167)	(167)	(1.828)
------------------------------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------------

Saldo Cassa e Banca Finale	8.441	6.283	5.738	11.421	7.978	7.692	9.877	10.625	14.419	16.453	13.671	19.930
-------------------------------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	---------------

a) Flussi attività operativa	11.583
b) Pagamenti interessi passivi	(2.636)
c) Investimenti	(889)
d) Erogazioni finanziamenti	18.285
e) Rimborso quota capitale mutui	(34.777)
f) Rimborso prestito sociale	(1.828)
g) Giacenza di cassa al 31/12/23	19.930

A seguito di questi dati aggregati, il DSCR per i 12 mesi del 2023 è così calcolato:

$$DSCR \quad [(a) + (b) + (c) + (d)] / [(e) + (f)] = 0,7196$$

Mentre quello rettificato con la giacenza di cassa al 31 dicembre 2023 è:

$$DSCR \text{ rettificato} \quad [(a) + (b) + (c) + (d) + (g)] / [(e) + (f)] = 1,2641$$

Data la particolare attività di UniAbita, caratterizzata da lunghi investimenti immobiliari, con uscite finanziarie sostenute con l'avanzamento dei cantieri ed entrate che si concretizzano, nella loro interezza, solo alla fine con l'effettuazione dei rogiti, è chiaro che l'indice che fornisce segnali corretti ed adeguati è il secondo. Come si vede, il DSCR rettificato, che cioè tiene conto della giacenza di cassa che dovrebbe residuare alla chiusura dell'esercizio, è pari a 1,2641, ben sopra la soglia di allerta di 1. La prima parte dell'esercizio sarà caratterizzata da un uso più significativo delle linee di credito a seguito di maggiori flussi di uscita nella gestione operativa, mentre la fine dell'anno vedrà maggiori entrate a seguito dei previsti rogiti degli appartamenti in due cantieri in corso di completamento.

Oltre al calcolo del DSCR, si forniscono queste ulteriori informazioni:

- non sono presenti **debiti per retribuzioni scaduti da 30 giorni**, tutte le forme di remunerazione vengono pagate a scadenza, così come i contributi previdenziali e fiscali, che vengono versati, con i modelli previsti, il 16 del mese successivo alla loro maturazione;
- UniAbita **paga regolarmente tutti i suoi fornitori**; al 31 dicembre 2022 c'è un unico debito verso un fornitore per oltre Euro 600 mila scaduto da più di 90 giorni a seguito di un contenzioso, aperto con quest'ultimo, relativo alla reale pertinenza e consistenza dei costi addebitati, per il quale è in sede di definizione un atto transattivo;

- non ci sono **debiti verso banche o altri intermediari finanziari che siano scaduti da più di 60 giorni**. Tutti i debiti di natura finanziaria vengono regolarmente rimborsati a scadenza;
- per quanto riguarda **eventuali esposizioni debitorie verso i soggetti previsti dall'art. 25-novies co 1 del D.lgs. 14/2019**, non si segnalano posizioni aperte per debiti non saldati né verso l'INPS, né verso l'INAIL e nemmeno verso l'Agenzia delle Entrate. Verso quest'ultima, UniAbita ha regolarizzato e formalizzato il proprio debito a seguito dell'accertamento del 2010, che è stato regolarmente versato fino alla di redazione della presente Relazione;
- infine si segnala che il **prestito sociale** viene regolarmente rimborsato a richiesta dei soci, secondo le modalità previste dal Regolamento e dal Foglio Informativo Analitico.

11. 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.

12. Partecipazioni societarie

12.1 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 dicembre 2024.

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 proposero 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 m² 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 rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si tenne il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori presentarono 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. Anche l'esercizio 2021 chiuse con una perdita di Euro 273.820, che portava anche ad un valore di patrimonio netto (Euro 298.125) inferiore al capitale sociale sottoscritto (Euro 320.000): come evidenziato nel verbale di Assemblea che approvò quel bilancio, nel corso del 2022 i soci hanno provveduto a dotare la società di riserve per coperture perdite per Euro 600.000, riportando il patrimonio netto a Euro 898.125: UniAbita ha contribuito all'allocazione di riserve per Euro 480.000, rinunciando a parte dei crediti per finanziamento soci infruttifero erogati negli anni precedenti.

L'esercizio 2022 è trascorso senza particolari eventi e la perdita registrata nell'anno è stata pari a Euro 291.066: va evidenziato che, nonostante il debito verso la banca si sia significativamente ridotto per buona parte dell'anno (grazie al finanziamento soci da Euro 1.000.000 erogato straordinariamente da UniAbita nel novembre 2021 e che ha permesso di maturare interessi attivi per Euro 72.500), gli oneri passivi si siano incrementati a seguito dell'innalzamento dei tassi di mercato.

A seguito della perdita di esercizio del 2022, UniAbita ha incrementato il fondo svalutazione della partecipazione per ulteriori Euro 232.853, portandolo a Euro 668.260.

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 101 mila; nel 2021 il Bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci evidenziava un utile di Euro 121.707 e un Patrimonio Netto di Euro 3.652.471. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, era pari a Euro 2.273.298, 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.

122.2 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 31/12/2022 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 31/12/2022 evidenzia una perdita di Euro 1.228, contro un utile 2021 di euro 2.256; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 25.397, rispetto agli Euro 26.692 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 6.349, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 1.349.

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.

12.3 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 2022 come di consueto con buoni risultati: i proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, ammontano a Euro 2,8 milioni e un utile dopo le imposte di Euro 322.529 (contro Euro 229.889 nel 2021), ed un patrimonio netto di Euro 1.497.835, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a circa Euro 150.000 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.145).

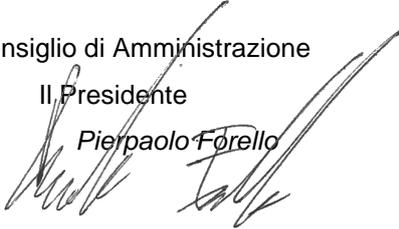
13. Trattamento di fine rapporto

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 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20092 CINISELLO BALSAMO (MI) PIAZZA SONCINO N.1
Codice Fiscale	02512940962
Numero Rea	MI 1476566
P.I.	02512940962
Capitale Sociale Euro	5336956.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A109242

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	16.655	25.884
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	16.655	25.884
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) costi di sviluppo	21.672	43.336
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	48.427	52.704
6) immobilizzazioni in corso e acconti	33.360	36.220
Totale immobilizzazioni immateriali	103.459	132.260
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	405.099.543	406.108.978
2) impianti e macchinario	182.431	263.563
4) altri beni	83.413	124.928
5) immobilizzazioni in corso e acconti	644.232	191.578
Totale immobilizzazioni materiali	406.009.619	406.689.047
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.400.468	2.153.321
b) imprese collegate	15.000	20.000
d-bis) altre imprese	318.879	318.879
Totale partecipazioni	2.734.347	2.492.200
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.346.932	1.170.932
Totale crediti verso imprese controllate	1.346.932	1.170.932
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.000	40.000
Totale crediti verso imprese collegate	40.000	40.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.224	74.224
Totale crediti verso altri	92.224	74.224
Totale crediti	1.479.156	1.285.156
3) altri titoli	10.219.369	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	14.432.872	3.777.356
Totale immobilizzazioni (B)	420.545.950	410.598.663
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	29.274.486	25.853.943
4) prodotti finiti e merci	936.893	936.893
Totale rimanenze	30.211.379	26.790.836
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.706.719	3.071.357
esigibili oltre l'esercizio successivo	495.748	1.268.427
Totale crediti verso clienti	4.202.467	4.339.784

2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.250	11.719
Totale crediti verso imprese controllate	36.250	11.719
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.557	107.255
Totale crediti verso imprese collegate	75.557	107.255
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.996.803	591.277
esigibili oltre l'esercizio successivo	387.337	-
Totale crediti tributari	5.384.140	591.277
5-ter) imposte anticipate	119.588	73.802
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.843.025	433.506
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.567	21.318
Totale crediti verso altri	1.857.592	454.824
Totale crediti	11.675.594	5.578.661
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	5.788	5.788
6) altri titoli	18.653	7.022.997
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	24.441	7.028.785
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	30.137.861	40.851.068
2) assegni	570	-
3) danaro e valori in cassa	53.298	34.861
Totale disponibilità liquide	30.191.729	40.885.929
Totale attivo circolante (C)	72.103.143	80.284.211
D) Ratei e risconti	523.232	1.071.514
Totale attivo	493.188.980	491.980.272
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.336.956	5.635.569
III - Riserve di rivalutazione	238.949.860	238.949.860
IV - Riserva legale	13.481.268	13.481.268
V - Riserve statutarie	13.403.750	18.086.039
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	4.271.576
Varie altre riserve	326.023 (*)	326.023
Totale altre riserve	4.597.599	4.597.599
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(4.704.788)
Totale patrimonio netto	277.414.469	276.045.547
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	-	5.840.366
4) altri	799.101	848.128
Totale fondi per rischi ed oneri	799.101	6.688.494
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.395.785	1.353.636
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	83.784.219	81.194.438
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.333.889	37.874.969
Totale debiti verso soci per finanziamenti	117.118.108	119.069.407
4) debiti verso banche		

esigibili entro l'esercizio successivo	17.149.128	17.290.585
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.137.629	50.886.066
Totale debiti verso banche	69.286.757	68.176.651
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.554.324	3.328.008
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.719.486	1.698.982
Totale debiti verso altri finanziatori	5.273.810	5.026.990
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.508.722	1.095.642
Totale acconti	1.508.722	1.095.642
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.363.335	6.650.004
Totale debiti verso fornitori	7.363.335	6.650.004
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	194.904	191.524
Totale debiti verso imprese controllate	194.904	191.524
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	97.099	66.071
Totale debiti verso imprese collegate	97.099	66.071
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.584.214	511.216
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.367.533	-
Totale debiti tributari	5.951.747	511.216
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.622	103.509
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.622	103.509
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.712.710	1.723.071
Totale altri debiti	1.712.710	1.723.071
Totale debiti	208.598.814	202.614.085
E) Ratei e risconti	4.980.811	5.278.510
Totale passivo	493.188.980	491.980.272

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	200.675	200.675
9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348	125.348

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.763.647	20.889.612
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	3.420.543	(7.029.035)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.849.029	67.752
altri	9.936.555	7.535.149
Totale altri ricavi e proventi	11.785.584	7.602.901
Totale valore della produzione	27.969.774	21.463.478
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.039	17.115
7) per servizi	18.118.740	12.391.035
8) per godimento di beni di terzi	133.603	117.642
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.671.934	1.835.392
b) oneri sociali	455.473	497.651
c) trattamento di fine rapporto	235.682	181.650
e) altri costi	31.089	38.436
Totale costi per il personale	2.394.178	2.553.129
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	37.065	34.876
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.089.212	1.118.252
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	416.807	241.517
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.543.084	1.394.645
14) oneri diversi di gestione	1.196.707	6.252.040
Totale costi della produzione	23.396.351	22.725.606
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	4.573.423	(1.262.128)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	72.500	11.719
altri	190	117
Totale proventi da partecipazioni	72.690	11.836
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	219.306	196.264
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	28.651	51.023
Totale proventi diversi dai precedenti	28.651	51.023
Totale altri proventi finanziari	247.957	247.287
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.548.822	2.643.700
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.548.822	2.643.700
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.228.175)	(2.384.577)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	232.853	244.056
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.344	8.752
Totale svalutazioni	237.197	252.808

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(237.197)	(252.808)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.108.051	(3.899.513)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	508.801	515.498
imposte relative a esercizi precedenti	-	338.340
imposte differite e anticipate	(45.786)	(48.563)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	463.015	805.275
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(4.704.788)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(4.704.788)
Imposte sul reddito	463.015	805.275
Interessi passivi/(attivi)	2.300.865	2.396.413
(Dividendi)	(72.690)	(11.836)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(543.551)	(17.696)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.792.675	(1.532.632)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	136.619	5.585.271
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.126.277	1.153.128
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	237.197	252.808
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.500.093	6.991.207
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.292.768	5.458.575
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.420.543)	7.029.035
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	137.317	(29.884)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	713.331	(1.383.838)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	548.282	(579.617)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(297.699)	73.803
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(778.378)	(2.054.089)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.097.690)	3.055.410
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.195.078	8.513.985
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.300.865)	(2.396.413)
(Imposte sul reddito pagate)	(7.330)	(949.175)
Dividendi incassati	72.690	11.836
(Utilizzo dei fondi)	(6.029.649)	(319.355)
Totale altre rettifiche	(8.265.154)	(3.653.107)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(6.070.076)	4.860.878
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(458.968)	(171.040)
Disinvestimenti	622.468	231.086
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	2.960	(111.576)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(10.655.516)	(1.175.928)
Disinvestimenti	(232.853)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	7.000.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.721.909)	(1.227.458)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(141.457)	7.291.131

Accensione finanziamenti	1.251.563	(8.952.767)
(Rimborso finanziamenti)	(1.704.479)	2.069.155
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(307.842)	(229.280)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(902.215)	178.239
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(10.694.200)	3.811.659
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	40.851.068	37.035.453
Danaro e valori in cassa	34.861	38.817
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	40.885.929	37.074.270
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	30.137.861	40.851.068
Assegni	570	-
Danaro e valori in cassa	53.298	34.861
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	30.191.729	40.885.929

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Nel corrente esercizio il saldo negativo della voce Rimborso per finanziamenti, pari a Euro 1.704.479, comprende la riduzione del Prestito Sociale per Euro 1.951.299. Nel precedente esercizio, invece, il saldo di detta voce di Rimborso, pari a Euro 2.069.155, comprendeva l'incremento del Prestito Sociale per Euro 1.821.774.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.645.036.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Come di consueto, le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalla 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 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.

Eventuale appartenenza a un Gruppo Cooperativo paritetico

La vostra Società non appartiene ad alcun Gruppo Cooperativo paritetico.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nell'esercizio 2022, il paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei. Lo stesso conflitto russo-ucraino, divampato in piena Europa nel febbraio 2022, non ha fatto altro che acuire le tensioni sui prezzi delle fonti energetiche, che già avevano iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2021. A questo deciso rialzo dell'inflazione, con livelli di crescita che non si vedevano da più di 40 anni, rispondevano le banche centrali, avviando un progressivo rialzo dei tassi di interesse: la FED americana arrivava a novembre ad un tasso ufficiale negli USA del 4,00%, molto sopra il valore "neutrale" stimato al 2,50%, per abbassare l'inflazione. Era il sesto rialzo consecutivo da inizio 2022, quando il tasso era a 0,25%. La BCE come di consueto agiva con un ritardo di alcuni mesi ma con un ritmo analogo, nonostante l'inflazione europea dipenda in gran parte dal caro-energia, piuttosto che da una domanda surriscaldata. Il rendimento del BTP italiano rifletteva i diffusi rialzi a livello internazionale, arrivando al 4,18% a novembre da 0,97% a fine 2021. Questo rialzo si trasferiva sui tassi pagati dalle imprese, che rischiano oggi di crescere ad un ritmo che a lungo andare peserà sulla congiuntura economica.

UniAbita ha vissuto nel corso del 2022 sia gli effetti dell'aumento dei costi che il rialzo dei tassi. I primi hanno riguardato sia l'approvvigionamento di gas ed energia che le materie prime impiegate nei cantieri. Le prime, interessando soprattutto gli immobili di proprietà indivisa, sono state oggetto di riaddebito ai soci assegnatari, insieme a tutte le altre voci di spesa che riguardano i loro appartamenti e box. I preventivi elaborati ad inizio anno e su cui erano stati determinati gli addebiti delle spese verso i soci non consideravano gli aumenti che, in breve tempo, soprattutto nel primo semestre, avevano portato ad una vera e propria duplicazione dei costi; pertanto a metà anno si è reso necessario, per la prima volta nella storia di UniAbita, effettuare un aggiornamento dei preventivi, aumentando in modo significativo le voci di spesa riguardanti riscaldamento e energia elettrica. In questo modo ai soci sono stati caricati buona parte dei costi che UniAbita già aveva sostenuto per conto loro, andando però ad alleggerire l'ammontare del conguaglio che sarebbe maturato alla chiusura dell'esercizio e addebitato nel 2023.

I costi di approvvigionamento delle materie prime si sono invece riflessi soprattutto sui cantieri di manutenzioni straordinarie agevolati dal cosiddetto Superbonus: le stime iniziali dei cantieri sono state fortemente rivalutate, rendendo più complicato il raggiungimento degli obiettivi previsti dalle norme. Anche le ristrutturazioni degli appartamenti, finanziati dal contributo regionale ottenuto nel 2021, hanno visto un rialzo dei costi, ma in questo caso gli effetti verranno calmierati da una rimodulazione dei contributi stessi.

Al di là delle difficoltà poste dagli aumenti di costi e tassi, UniAbita ha proseguito nelle proprie attività sia di sviluppo di nuovi cantieri che di continuo ammodernamento del proprio patrimonio. Soprattutto su questo fronte, sfruttando le possibilità poste dalle agevolazioni fiscali e dai crediti da bonus edilizi (Superbonus 110% e non solo), sono stati avviati ben 7 cantieri su stabili di proprietà, consistenti nella posa di cappotti termici, rifacimento delle facciate, sostituzione di serramenti, installazione di impianti fotovoltaici. Queste opere renderanno più autonomi gli stabili sul fronte energetico, sia con risparmi nei costi di gestione che con il minor impatto ambientale generato.

Sempre sul fronte degli immobili di proprietà, nonostante i crescenti costi di gestione, sono proseguiti i lavori di ristrutturazione degli appartamenti finanziati con i contributi regionali e soprattutto, dopo la firma della convenzione con Regione Lombardia e Comune di Cinisello, si è avviato il processo di assegnazione di queste unità, alcune delle quali erano libere da tempo. Sempre sul fronte delle assegnazioni, nel corso del 2022 sono state messe a punto le modalità di individuazione dei soci a cui affidare in godimento alcuni alloggi che, essendo precedentemente vincolati in base a disposizioni convenzionali, da tempo non si riusciva ad assegnare: con questi nuovi bandi dal 2023 si potrà procedere a dare in uso altri appartamenti a nuovi soci o clienti.

Sul fronte della proprietà divisa, sono proseguiti i lavori su due cantieri (Lumiere e Quadrifoglio), con la conclusione degli stessi prevista nel corso del 2023, quando si completeranno anche buona parte dei rogiti ai soci assegnatari. Nel corso del 2022 si sono inoltre create le opportunità per l'avvio di nuovi cantieri e la definizione di nuovi progetti di sviluppo, sia su aree già di proprietà di UniAbita che su nuove in via di acquisizione.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 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.

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

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

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

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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 operato alcuna modifica nell'applicazione 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.

Si ritiene che i saldi iscritti in Bilancio non abbiano subito una perdita di valore in quanto non si sono registrati, 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 ancora una volta che i beni immateriali acquisiti nel 2019 attraverso l'incorporazione di Borgo Magliano S.r.l., proprio perché destinati essenzialmente all'uso che la stessa ne faceva nello svolgimento delle proprie attività operative, non 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.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; ciò, in considerazione della ripresa dell'attività avutasi nel corso dell'esercizio, che ha indotto l'organo amministrativo a non avvalersi della facoltà concessa dal legislatore anche per l'esercizio in corso.

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 2022, 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.

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.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; ciò, in considerazione della ripresa dell'attività avutasi nel corso dell'esercizio, che ha indotto l'organo amministrativo a non avvalersi della facoltà concessa dal legislatore anche per l'esercizio in corso.

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 frazionati.

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

Ratei e risconti

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

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

Va segnalato che, a seguito della moratoria sui finanziamenti e la sospensione di tutte le cartelle di mutui, verificatasi tra 2020 e 2021 a seguito dell'emergenza Coronavirus, in chiusura dei bilanci 2020 e 2021 vennero stanziati gli interessi passivi che le banche avrebbero iniziato a chiedere a rimborso a partire da luglio 2021.

Nel presente bilancio, così come in quello chiuso al 31 dicembre 2021, 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 sono ancora in corso a fine esercizio e per i quali non sussiste un collaudo definitivo e non è ancora stato avviato il processo di assegnazione, presupposto per poter avere 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

- se assegnate: Sono valutate sulla base dei corrispettivi risultanti dai relativi contratti preliminari in proporzione allo Stato Avanzamento Lavori.
- se 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 sono stati recepiti 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 (cd 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 viene applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

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

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

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico ed 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. Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

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.

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.

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

Imposte sul reddito

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.

A decorrere dall'esercizio 2020 la società e la sua controllata Immobiliare CFG Srl hanno esercitato l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale, che consente di determinare l'Ires su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società.

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e la sua predetta società controllata sono definiti nel Regolamento di consolidato.

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti tributari al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta. Alla stessa voce Debiti tributari è iscritta l'Ires corrente calcolata sulla base della stima degli

imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato fiscale nazionale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta di competenza delle società stesse; in contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l'imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell'ambito del Consolidato fiscale nazionale.

Il debito per le compensazioni dovute alle società controllate con imponibile negativo è rilevato alla voce "Debiti verso imprese Controllate".

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 percepirla, 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	12.763.647	11.248.289	88,13%

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.

Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

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

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti, ammontanti complessivamente ad Euro 16.655 contro Euro 25.884 al 31 dicembre 2021, registrano una diminuzione di Euro 9.229 e sono rappresentati dalle quote sottoscritte a titolo di cauzione, che i Soci dovevano 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	25.884	(9.229)	16.655
Totale crediti per versamenti dovuti	25.884	(9.229)	16.655

Immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni ammontano complessivamente a Euro 420.545.950, mentre al 31 dicembre 2021 ammontavano a Euro 410.598.663, registrando pertanto un aumento di Euro 9.947.287. La voce "Immobilizzazioni" è costituita da immobilizzazioni immateriali per Euro 103.459 contro Euro 132.260 al precedente esercizio, da immobilizzazioni materiali per Euro 406.009.619 contro Euro 406.689.047 e da immobilizzazioni finanziarie per Euro 14.432.872 contro Euro 3.777.356.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono diminuite di Euro 28.801 rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
103.459	132.260	(28.801)

Tale diminuzione risulta meglio evidenziata 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
Valore di inizio esercizio								
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

	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	-	43.336	52.704	-	-	36.220	-	132.260
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	-	-	8.264	-	-	-	-	8.264
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	2.860	-	-	(2.860)	-	-
Ammortamento dell'esercizio	-	21.664	15.401	-	-	-	-	37.065
Totale variazioni	-	(21.664)	(4.277)	-	-	(2.860)	-	(28.801)
Valore di fine esercizio								
Costo	153.811	65.000	859.315	180.018	180.000	33.360	808.707	2.280.211
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	43.328	810.888	174.729	72.000	-	808.707	2.061.284
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	-	21.672	48.427	-	-	33.360	-	103.459

La variazione negativa delle immobilizzazioni immateriali nel corrente esercizio, pari a Euro 28.801, deriva dal combinato effetto di incrementi per Euro 8.264 (acquisto nel 2022 del software integrativo per l'invio automatizzato di sms per il sollecito dei crediti) e da ammortamenti per Euro 37.065.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

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 31/12/2022 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 2.860: si tratta del software per il calcolo degli affitti con applicazione dell'indice ISTAT, entrato in funzione da gennaio 2022.

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 31/12/2022 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 rispetto all'esercizio precedente presentano una diminuzione di Euro 21.672, dovuta all'ammortamento dell'esercizio.

Descrizione Costi	Valore 31/12/2021	Incremento esercizio	Decremento Esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2022
Realizzazione della ricerca base	43.336			21.664	21.672
Totale	43.336			21.664	21.672

Detti costi, sostenuti da 2020 e 2021, sono correlati a un'utilità, che si protrae su più esercizi, e 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 31/12/2022, non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 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 679.428 determinata: (i) dagli investimenti effettuati nell'esercizio per Euro 488.677; (ii) dalla variazione netta negativa, pari a Euro 78.893, tra il costo storico dei cespiti dismessi (Euro 105.917) e il relativo fondo ammortamento (Euro 27.024), da cui sono scaturite plusvalenze per alienazione cespiti per Euro 543.551; e (iii) da ammortamenti per Euro 1.089.212:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
406.009.619	406.689.047	(679.428)

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
Valore di inizio esercizio						
Costo	190.930.146	7.471.487	162.821	2.042.747	191.578	200.798.779
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.941.439	7.207.924	162.821	1.917.819	-	26.230.003
Svalutazioni	3.301.192	-	-	-	-	3.301.192
Valore di bilancio	406.108.978	263.563	-	124.928	191.578	406.689.047
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	17.487	13.500	-	5.036	540.829	576.852
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	105.917	-	-	-	-	105.917
Ammortamento dell'esercizio	948.029	94.632	-	46.551	-	1.089.212
Altre variazioni	27.024	-	-	-	(88.175)	(61.151)
Totale variazioni	(1.009.435)	(81.132)	-	(41.515)	452.654	(679.428)
Valore di fine esercizio						

Costo	190.841.716	7.484.987	162.821	2.047.783	644.232	201.181.539
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.862.444	7.302.556	162.821	1.964.370	-	27.292.191
Svalutazioni	3.301.192	-	-	-	-	3.301.192
Valore di bilancio	405.099.543	182.431	-	83.413	644.232	406.009.619

La voce "Terreni e fabbricati" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 1.009.435 dovuta:

- alla capitalizzazione dei costi per l'acquisto della caldaia a condensazione per il fabbricato in via Boccaccio 411 a Sesto San Giovanni per Euro 17.487;
- dalla variazione negativa, pari a Euro 78.893, tra il costo storico dei cespiti dimessi (Euro 105.917) e il relativo fondo ammortamento (Euro 27.024), indicato nella voce "Altre variazioni", delle unità commerciali, cedute nel corso dell'esercizio, presso lo stabile di viale Rinascita 80 a Cinisello Balsamo e di viale della Libertà a Monza;
- ad ammortamenti per Euro 948.029.

La voce "Impianti e macchinario" presenta una variazione negativa pari a Euro 81.132 dovuta al combinato effetto dell'incremento per Euro 13.500, dovuto alla fornitura e posa della paratia frangisole nella sede di Piazza Soncino 1, e dagli ammortamenti dell'esercizio per Euro 94.632.

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 41.515, dovuta ad incrementi per Euro 5.036 legati all'acquisto di macchine d'ufficio elettroniche e ad ammortamenti dell'esercizio per Euro 46.551.

La voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" presenta una variazione positiva pari a Euro 452.654, data da incrementi nell'anno per Euro 540.829 e decrementi per Euro 88.175.

Gli incrementi sono legati ai 5 cantieri, avviati nel 2022, riguardanti manutenzioni straordinarie di riqualificazione delle facciate e degli infissi, agevolabili tramite il credito fiscale denominato Superbonus 110%. Si tratta nello specifico dei lavori in corso negli stabili di Cinisello Balsamo in Via Brunelleschi 45, Via Villa 6, Via San Paolo, Via Marconi 43 e Via Bernini 8-10.

In realtà il volume degli investimenti è stato di gran lunga superiore rispetto a quanto riportato in Bilancio: sui 5 cantieri sono stati eseguiti lavori per oltre 4,5 milioni, maturando crediti fiscali (oltre che per il Superbonus 110%, sono stati effettuati interventi che hanno maturato agevolazioni legale alle facciate ed al cosiddetto Ecobonus) per 3,9 milioni.

Il decremento di Euro 88.175 milioni è invece dovuto al fatto che negli anni 2020 e 2021 sono stati accantonati costi per progettazioni e studi di fattibilità per manutenzioni straordinarie da effettuare anche su altri Caseggiati, che nel 2022 sono stati annullati mancando le condizioni per realizzarli: l'azzeramento di questi accantonamenti ha comportato la rilevazione di sopravvenienze passive.

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 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

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
In Comune di Cinisello Balsamo (MI):	
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

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
Piazza Costa 27	
- appartamenti e box	1.627.714
- 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

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
- sottotetti	27.728
Via XXV Aprile 34	
- 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
In altri Comuni:	
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
Totale rivalutazione D.L. 185/2008	235.578.061

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 31/12/2022 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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. L'ammontare delle rivalutazioni viene analiticamente evidenziata 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
Totale rivalutazioni su fabbricati di proprietà al 31/12/2021	238.949.860

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 31/12/2022 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

Le Immobilizzazioni finanziarie evidenziano, rispetto al precedente esercizio, una variazione positiva di Euro 10.655.516. Sono costituite da Partecipazioni - ammontanti a Euro 2.734.347, contro Euro 2.492.200 al 31 dicembre 2021, 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 - da crediti - ammontanti a Euro 1.479.156, contro Euro 1.285.156 al 31 dicembre 2021 - e da altri titoli - ammontanti nel corrente esercizio a Euro 10.219.369:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.432.872	3.777.356	10.655.516

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate hanno registrato, rispetto al precedente esercizio, un aumento pari a Euro 242.147: questo aumento è stato registrato nella voce "Imprese Controllate", a seguito dell'appostazione di riserve nella controllata Immobiliare CFG S.r.l.

Saldo 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Variazioni
2.734.347	2.492.200	242.147

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 31/12/2021	(435.407)	(435.407)
Valore di bilancio 31/12/2021	233.537	233.537
Incrementi	480.000	480.000
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni valore di carico	480.000	480.000
Fondo svalutazione partecipazione		
Utilizzo del fondo svalutazione	-	-
Accantonamento dell'esercizio	(232.853)	(232.853)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni fondo svalutazione	(232.853)	(232.853)
Valore di bilancio 31/12/2022	480.684	480.684

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 31/12/2021	-	-
Valore di bilancio 31/12/2021	1.919.784	1.919.784
Incrementi	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni valore di carico	-	-
Fondo svalutazione partecipazione	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni fondo svalutazione	-	-
Valore di bilancio 31/12/2022	1.919.784	1.919.784

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	5.000	20.000
Fondo svalutazione 31/12/2021	-	-	-	-
Valore di bilancio 31/12/2021	10.000	5.000	5.000	20.000
Incrementi	-	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-
Svalutazione della partecipazione	-	-	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-	(5.000)	(5.000)
Totale variazione valore di carico	-	-	(5.000)	(5.000)
Fondo svalutazione partecipazione	-	-	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-	-	-
Totale fondo svalutazione	-	-	-	-
Valore di bilancio 31/12/2022	10.000	5.000	-	15.000

Altre imprese:

Descrizione	31/12/2021	Incr. partec.	Decr. (partec)	Riclas. partec.	Decr. fondo	Incr. (fondo)	Riclass. fondo	31/12/2022
Esseeffe S.r.l. Milano	43.145	-	-	-	-	-	-	43.145
Credito valtellinese Sondrio	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale altre imprese non cooperative	43.145	-	-	-	-	-	-	43.145
Società cooperative e consorzi:								
Ente Consortile di Mutualità	258	-	-	-	-	-	-	258
Ed. Residenziale Soc. Coop.	26	-	-	-	-	-	-	26
Coopservizi Soc. Coop. Milano	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Cinisello Balsamo	171.937	-	-	-	-	-	-	171.937
Banca di Credito Coop. della Maremma Grosseto	-	-	-	-	-	-	-	-
Consorzio Maremmare Orbetello	250	-	-	-	-	-	-	250

Descrizione	31/12/2021	Incr. partec.	Decr. (partec)	Riclas. partec.	Decr. fondo	Incr. (fondo)	Riclass. fondo	31/12/2022
Totale altre Imprese cooperative e consorzi	275.734	-	-	-	.	-	-	275.734
Totale altre imprese	318.879	-	-	-	-	-	-	318.879

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Immobiliare CFG S.r.L.			
- valore di carico	1.148.944	668.944	480.000
- dedotto Fondo di svalutazione	(668.260)	(435.407)	(232.853)
Valore di iscrizione in Bilancio	480.684	233.537	247.147

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 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 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 dicembre 2024.

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 proposero 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 m² 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 rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si tenne il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori presentarono 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. Anche l'esercizio 2021 chiuse con una perdita di Euro 273.820, che portava anche ad un valore di patrimonio netto (Euro 298.125) inferiore al capitale sociale sottoscritto (Euro 320.000): come evidenziato nel verbale di Assemblea che approvò quel bilancio, nel corso del 2022 i soci hanno provveduto a dotare la società di riserve per coperture perdite per Euro 600.000, riportando il patrimonio netto a Euro 898.125: UniAbita ha contribuito all'allocazione di riserve per Euro 480.000, rinunciando a parte dei crediti per finanziamento soci infruttifero erogati negli anni precedenti.

L'esercizio 2022 è trascorso senza particolari eventi e la perdita registrata nell'anno è stata pari a Euro 291.066: va evidenziato che, nonostante il debito verso la banca si sia significativamente ridotto per buona parte dell'anno (grazie al finanziamento soci da Euro 1.000.000 erogato straordinariamente da UniAbita nel novembre 2021 e che ha permesso di maturare interessi attivi per Euro 72.500), gli oneri passivi si siano incrementati a seguito dell'innalzamento dei tassi di mercato.

A seguito della perdita di esercizio del 2022, UniAbita ha incrementato il fondo svalutazione della partecipazione per ulteriori Euro 232.853, portandolo a Euro 668.260.

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 101 mila; nel 2021 il Bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci evidenziava un utile di Euro 121.707 e un Patrimonio Netto di Euro 3.652.471. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, era pari a Euro 2.273.298, 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.

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 31/12/2022 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 31/12/2022 evidenzia una perdita di Euro 1.228, contro un utile 2021 di euro 2.256; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 25.397, rispetto agli Euro 26.692 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 6.349, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 1.349.

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.

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 2022 come di consueto con buoni risultati: i proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, ammontano a Euro 2,8 milioni e un utile dopo le imposte di Euro 322.529 (contro Euro 229.889 nel 2021), ed un patrimonio netto di Euro 1.497.835, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a circa Euro 150.000 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.145).

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	Città o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Immobiliare CFG S.r.l. (2022)	Cinisello Balsamo	320.000	607.058	(291.066)	80,00	480.684
Consorzio il Sole (2021)	Cinisello Balsamo	3.084.273	3.652.471	121.707	62,24	1.919.784

Imprese collegate

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Consorzio Casatua Soc. Coop (2022)	Cinisello Balsamo	20.000	25.397	(1.228)	25,00	5.000

Altre imprese

Di seguito il dettaglio della principale altra impresa:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Esseaeffe S.r.l. (2022)	Milano	300.000	1.497.835	322.529	10,00%	43.145

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti costituenti Immobilizzazioni finanziarie nel corrente esercizio ammontano complessivamente a Euro 1.479.156 contro Euro 1.285.156 al 31 dicembre 2021, registrando dunque un aumento di Euro 194.000

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	1.170.932	176.000	1.346.932	1.346.932
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	40.000	-	40.000	40.000
Crediti immobilizzati verso altri	74.224	18.000	92.224	92.224
Totale crediti immobilizzati	1.285.156	194.000	1.479.156	1.479.156

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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	1.346.932	40.000	92.224	1.479.156
Totale	1.346.932	40.000	92.224	1.479.156

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.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Gli Altri titoli rispetto al precedente esercizio presentano una variazione positiva di Euro 10.219.369:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
10.219.369		10.219.369

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Titoli a cauzione							
Titoli in garanzia	9.241.480	1.000.000				(22.111)	9.801.879
Altri							
(F.do svalutazione titoli immob.ti)							
Arrotondamento							
Totale	9.241.480	1.000.000				(22.111)	9.801.879

Tali titoli, oltre che rappresentare un investimento duraturo da parte della società, dal Bilancio 2022 vengono classificati nelle immobilizzazioni in corso in quanto, sottostante a queste operazioni di acquisto, ci sono contratti di pegno sottoscritti con la Banca Popolare di Sondrio e la Banca Popolare dell'Emilia a garanzia delle linee di credito erogate da queste ultime. Il pegno vincola il mantenimento in essere dei titoli nel tempo, fino alla chiusura delle linee di finanziamento, previste nei prossimi esercizi.

I titoli risultano iscritti al costo ammortizzato di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Come si vede dall'ultima colonna, tra il valore di carico ed il fair value ci sono differenze anche significative, legate soprattutto al fatto che i titoli sono stati acquistati ad un valore superiore a 100, mentre il valore di mercato in chiusura di esercizio (utilizzato come parametro per definire il fair value dello stesso) è sceso sotto questa soglia: trattandosi in tutti i casi di titoli di stato (BTP) o di obbligazioni emesse da BPER, il cui valore è destinato a raggiungere il prezzo di 100 con l'avvicinarsi della naturale scadenza, non si ritiene che queste siano perdite durevoli di valore, pertanto non viene appostata alcuna svalutazione.

Strumenti finanziari derivati attivi

La società non possiede strumenti finanziari derivati attivi nel proprio portafoglio

Attivo circolante

Rimanenze

Le Rimanenze ammontano complessivamente a Euro 30.211.379, mentre al 31 dicembre 2021 il loro saldo ammontava a Euro 26.790.836, registrando pertanto un aumento di Euro 3.420.543:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
30.211.379	26.790.836	3.420.543

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
Lavori in corso su ordinazione	25.853.943	3.420.543	29.274.486
Prodotti finiti e merci	936.893	-	936.893
Totale rimanenze	26.790.836	3.420.543	30.211.379

I Lavori in corso su ordinazione, ammontanti ad Euro 29.274.486 (Euro 25.853.943 al 31 dicembre 2021), 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 2022.

Nella voce Prodotti Finiti e Merci (Euro 936.893, invariati rispetto al 31 dicembre 2021) 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 31/12/2022	Rimanenza 31/12/2021	Variazione
Via Adriano Milano	227.034	228.632	(1.598)
Via Carducci Cinisello Balsamo	0	45.000	(45.000)
Via Monte Pasubio Monza	70.000	70.000	0
Torricelli Cinisello Balsamo	1.339.972	1.372.663	(32.691)
Bergamella Univillage Sesto San Giovanni	1.804.068	2.061.922	(257.854)
Bergamella Lotto D Sesto San Giovanni	4.541.280	2.524.777	2.016.503
Bergamella Lotti GH -F Sesto San Giovanni	7.752	7.752	0
Bicocca Milano	261.000	324.044	(63.044)
Via Matteotti CF Gomme Cinisello Balsamo	9.542.922	9.542.922	0
Via Libertà / Mazzucotelli Monza	570.697	786.419	(215.722)
Via San Martino Cinisello Balsamo	31.363	31.363	0
Via Picasso Cinisello Balsamo	274.173	274.173	0
Via Falck 44 Sesto San Giovanni	0	51.057	(51.057)
Via Martiri Palestinesi Cinisello Balsamo	273.000	1.287.697	(1.014.697)
Via Partigiani			

Descrizione	Rimanenza 31/12/2022	Rimanenza 31/12/2021	Variazione
Cinisello Balsamo	825.968	841.253	(15.285)
Lumiere Milano	2.504.198	1.278.139	1.226.059
Via Marelli Sindacati Sesto San Giovanni	3.117.673	3.086.759	30.914
Boccaccio 164 Sesto San Giovanni	2.573.170	2.026.111	547.059
Borgo Cascina Gatti Sesto San Giovanni	1.259.390	13.260	1.246.130
Via S. Antonio - Bassi Cinisello Balsamo	50.826		50.826
Totale lavori in corso su ordinazione (A)	29.274.486	25.853.943	3.420.543
Beole 4 Bollate	155.620	155.620	0
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	108.025	108.025	0
Via Mozart 13 Cinisello Balsamo	18.503	18.503	0
Via Marconi 121 Cinisello Balsamo	5.248	5.248	0
Totale prodotti	287.396	287.396	0
Magliano in Toscana	649.497	649.497	0
Totale merci	649.497	649.497	0
Totale prodotti finiti e merci (B)	936.893	936.893	0
Totale (A) + (B)	30.211.379	26.790.836	3.420.543
Totale rimanenze	30.211.379	26.790.836	3.420.543

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

- Via Adriano - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2021 di Euro 227.034, contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 228.632): 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. 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 2022 di Euro 1.339.972, contro un saldo di Euro 1.372.663 al 31 dicembre 2021), 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 2022. 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 754.136), mentre la parte di invenduto è esposta secondo il principio del costo sostenuto (3 appartamenti e 7 box, per un valore di Euro 585.836): 2 appartamenti e 6 box sono attualmente locati a terzi; va evidenziato che nell'anno sono rientrati tra gli immobili da vendere un appartamento e un box, precedentemente assegnati, in quanto il contratto con la socia assegnataria è stato sciolto per sue inadempienze;
- Via Carducci – Cinisello Balsamo (rimanenza azzerata al 31 dicembre 2022, contro un saldo di Euro 45.000 al 31 dicembre 2022), identificava 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 rogitato nel 2022;
- Via Monte Pasubio, 8 – Monza (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 70.000, invariata rispetto al 31 dicembre 2021), 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;
- Viale Sarca “Bicocca” – Milano (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 261.000, contro un saldo di Euro 324.044 al 31 dicembre 2021), 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 78 box. Restano attualmente invenduti 12 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 2022 un valore residuo di Euro 1.804.068 (contro Euro 2.061.922 nel 2021): rispetto agli iniziali 254 appartamenti e 283 box, ne sono stati assegnati 251 (di cui 247 rogitati) e 274 (tutti rogitati, mentre restano da assegnare 3 e 9, quasi tutti attualmente messi in locazione a terzi. Ad oggi sono stati assegnati immobili per il 99% del valore di vendita complessivo. Come per Torricelli, si segnala che nel 2022 è stato sciolto il contratto con un socio assegnatario per sue inadempienze contrattuali, pertanto l'appartamento ed il box sono tornati nella disponibilità della Cooperativa;

- 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 2022 ha un valore di bilancio di Euro 4.541.280 (contro Euro 2.524.777 nel 2021), per una percentuale di avanzamento lavori pari al 56,5%. Una volta ultimato, l'immobile sarà composto da 28 appartamenti e altrettanti box, per un valore complessivo di oltre Euro 8 milioni. In chiusura del presente bilancio sono stati sottoscritti 16 contratti di assegnazione, per un valore pari al 56% del totale.

- Via San Martino – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 31.363, invariato rispetto al 31 dicembre 2021), 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. Il valore di bilancio si riferisce all'ultimo box rimasto invenduto;

- Via Matteotti – CF Gomme – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 9.542.922, invariata rispetto al 2021), si riferisce al valore di un'area in Via Matteotti, acquisita nel 2010 ed il cui sviluppo sarà avviato nei prossimi anni insieme ad altre cooperative;

- Via Picasso – Cinisello Balsamo (rimanenza di Euro 274.172 al 31 dicembre 2022, invariata rispetto al 2021), 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 rogitare insieme al proprio box pertinenziale;

- Via Libertà - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 570.697, contro un saldo di Euro 786.419 risultante nel Bilancio 2021), si riferisce ad un intervento consistente nella realizzazione di 123 appartamenti e 188 box. Sono stati complessivamente rogitati 122 appartamenti e 168 box. Nel 2014 il Consiglio di Amministrazione decise di destinare a patrimonio e mettere in affitto 25 box: ad oggi 10 di questi sono già stati riassegnati in vendita. A chiusura del bilancio 2022 restano a rimanenza rispettivamente 2 appartamenti, 1 dei quali attualmente in affitto, assegnato con patto di futura vendita vincolante, e 3 box, di cui 1 assegnato ed uno in locazione: le unità non assegnate derivano dallo scioglimento, nel 2022, di un contratto di assegnazione ad una socia, la cui inadempienza ha portato alla decadenza del rapporto;

- Via Martiri Palestinesi – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 273.000, contro un saldo di Euro 1.287.697 al 31 dicembre 2021), 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 Ligneas, in quanto completamente realizzato in legno, è stato ultimato nel 2017. Nel 2022 sono stati rogitati altri 4 appartamenti ed altrettanti box, perciò al momento restano da assegnare un ultimo appartamento e 2 box;

- Via Falck – Sesto San Giovanni (rimanenza azzerata al 31 dicembre 2022, contro un saldo di Euro 51.057, al 31 dicembre 2021) 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. Nel 2022 sono stati rogitati gli ultimi 2 box rimanenti;

- Via Partigiani – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 825.968, contro un saldo di Euro 841.253 risultante nel Bilancio 2021), 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 2022 risultano assegnati tutti i 26 appartamenti (resta da rogitare l'unità contrattualizzata tramite un patto di futura vendita). Sono stati infine assegnati 25 box, di cui 23 già rogitati (uno di questi nel corso del 2022), mentre ne restano 40 ancora invenduti, tutti ricompresi nel Piano Urbano Parcheggi;

- Via Marelli – Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 3.117.673 al 31 dicembre 2022, contro un saldo di Euro 3.086.759 al 31 dicembre 2021). 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 30.914, dati da costi e consulenze tecniche necessarie per l'avvio del cantiere;

- Lumiere – Milano (rimanenza di Euro 2.504.198 al 31 dicembre 2022, contro un saldo di Euro 1.278.139 al 31 dicembre 2021): l'intervento, avviato nel 2021, andrà a concludersi nella seconda parte del 2023. A fine 2022 l'avanzamento lavori era del 55%. Sono stati assegnati 6 appartamenti su 13 e 5 box su 14, per una percentuale di assegnazione del 43,6% rispetto ai valori complessivi di vendita previsti in oltre 4,8 milioni;

- Boccaccio 164 – Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 2.573.170 al 31 dicembre 2022, contro un saldo di Euro 2.026.111 al 31 dicembre 2021): si tratta di un nuovo intervento che vedrà la realizzazione di 27 appartamenti e 36 box, in una posizione molto centrale di Sesto San Giovanni, a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria. Dopo che nel 2021 venne acquistata l'area, nel 2022 è stato pagato il contributo di costruzione, propedeutico all'avvio del cantiere, che avverrà nel corso del 2023;

- Borgo Cascina Gatti – Sesto San Giovanni (rimanenza di euro 1.259.390 al 31 dicembre 2022, contro un saldo di Euro 13.260 al 31 dicembre 2021): nel gennaio 2022 è stata acquistata l'area per un valore di Euro 1.070.000, mentre sono proseguite le diverse fasi di progettazione e quelle necessarie per le autorizzazioni urbanistiche;

- Via S. Antonio – Bassi – Cinisello Balsamo (rimanenza di euro 50.826 al 31 dicembre 2022): si tratta di un nuovo intervento in Cinisello Balsamo, attiguo ad un edificio in via Sant'Antonio già oggetto di ristrutturazione e vendita una decina di anni fa. Le attività di costruzione interesseranno i prossimi esercizi.

Per quanto concerne i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 287.396, invariati rispetto al 2021, si precisa che:

- Beole 4 - Bollate (rimanenza al 31 dicembre 2022 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 2022 di Euro 108.025), si riferisce a 6 box ancora a rimanenza;

- Via Mozart, 13 – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2022 di Euro 18.503) e via Marconi 121 – Cinisello Balsamo (Euro 5.248 al 31 dicembre 2022): 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 6.096.933:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.675.594	5.578.661	6.096.933

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo dei crediti iscritti nell'attivo circolante al 31/12/2022 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.339.784	(137.317)	4.202.467	3.706.719	495.748	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	11.719	24.531	36.250	36.250	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	107.255	(31.698)	75.557	75.557	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	591.277	4.792.863	5.384.140	4.996.803	387.337	221.987
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	73.802	45.786	119.588			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	454.824	1.402.768	1.857.592	1.843.025	14.567	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.578.661	6.096.933	11.675.594	10.658.354	897.652	221.987

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2022, sono così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Verso clienti per locazioni, assegnazioni in godimento e proprietà	5.654.662
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.947.943)
Totale crediti verso clienti entro 12 mesi	3.706.719
Verso clienti per contratti di assegnazione	495.748
Totale crediti verso clienti oltre 12 mesi	495.748
Crediti verso Immobiliare CFG	36.250
Totale crediti verso imprese controllate entro 12 mesi	36.250
Crediti verso Consorzio Casatua	75.557
Totale crediti verso imprese collegate entro 12 mesi	75.557
Erario c/iva	745.616
Credito Ires	289.126
Credito Irap	20.874
Crediti d'imposta energetici	32.286
Crediti d'imposta bonus facciate 60%	36.538
Crediti d'imposta ecobonus 50%	4.055
Crediti d'imposta ecobonus 65%	614
Crediti d'imposta superbonus 110%	3.867.694
Totale crediti verso erario entro 12 mesi	4.996.803
Crediti d'imposta bonus facciate 60%	346.106
Crediti d'imposta ecobonus 50%	35.809
Crediti d'imposta ecobonus 65%	5.422
Totale crediti verso erario oltre 12 mesi	387.337
Imposte anticipate	119.588
Totale Imposte anticipate entro 12 mesi	119.588
Totale crediti di ammontare rilevante	9.818.002

Tra i crediti verso Erario sono registrati quelli derivanti dai diversi bonus edilizi in essere nel corso del 2022 e che UniAbita ha maturato a seguito di lavori svolti su alcuni immobili della proprietà indivisa. Tutti i crediti sono stati attualizzati, valutandoli al valore di mercato di Euro 94,00, cioè l'importo che le banche offrono (come da riscontri avuti a fine 2022) per l'acquisto di questi crediti.

Per quanto riguarda i crediti da bonus facciate ed ecobonus sia al 50% che 65%, nel breve periodo sono state imputate le quote in maturazione nel 2023, mentre quelle dei 9 anni successivi trovano classificazione tra quelli a lungo. Per quanto riguarda i crediti da Superbonus 110%, è stato scelto di registrarli tutti entro i 12 mesi, in quanto la Cooperativa provvederà a cederli tutti entro la fine del 2023, in concomitanza con la conclusione dei cantieri.

Le imposte anticipate per Euro 119.588 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 31/12/2022, pari a Euro 1.857.592 risultano così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Contributi Gestione Servizi Energetici (GSE)	8.238
CCFS Deposito ordinario	6.871
Verso società di recupero crediti	82.990
Anticipo a fornitori	1.457.739
Caparre per acquisto aree	200.000
Credito vs condomini	10.748
Altri crediti	76.439
Totale crediti verso altri entro 12 mesi	1.843.025
Depositi cauzionali	14.567
Totale crediti verso oltre 12 mesi	14.567
Totale crediti verso altri	1.857.592

I crediti per anticipi a fornitori comprendono gli acconti ricevuti dai fornitori per l'avvio dei cantieri di manutenzione straordinaria: questi si riducono progressivamente con l'avanzamento dei cantieri, fino ad azzerarsi una volta che questi saranno conclusi.

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 31/12/2022 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	4.202.467	4.202.467
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	36.250	36.250
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	75.557	75.557
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5.384.140	5.384.140
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	119.588	119.588
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.857.592	1.857.592
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	11.675.594	11.675.594

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 31/12/2021	1.723.782	30.409	1.754.191
Utilizzo nell'esercizio	192.646	30.409	223.055
Accantonamento esercizio	387.631	29.176	416.807
Saldo al 31/12/2022	1.918.767	29.176	1.947.943

Nel corrente esercizio sui crediti scaduti non sono stati applicati interessi di mora.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, ammontanti a Euro 24.441, rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 7.004.344:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
24.441	7.028.785	(7.004.344)

Il saldo al 31/12/2022 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	5.788	-	5.788
Altri titoli non immobilizzati	7.022.997	(7.004.344)	18.653
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.028.785	(7.004.344)	24.441

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 classificati 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, dopo essere giunti a maturazione titoli per Euro 6.000.000 e avendone riclassificato uno, già presente nel 2021, per Euro 1.000.000 tra le Immobilizzazioni Finanziarie, sono oggi costituiti solo da un fondo di investimento azionario, che nel corso dell'anno si è ulteriormente svalutato, attestandosi a Euro 18.653

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono costituite da depositi liberi di conto corrente tenuti presso istituti di credito. Rispetto al precedente anno si registra una diminuzione di Euro 10.694.200:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
30.191.729	40.885.929	(10.694.200)

Il saldo al 31/12/2022 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	40.851.068	(10.713.207)	30.137.861
Assegni	-	570	570
Denaro e altri valori in cassa	34.861	18.437	53.298
Totale disponibilità liquide	40.885.929	(10.694.200)	30.191.729

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 decremento pari a Euro 548.282:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
523.232	1.071.514	(548.282)

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
Ratei attivi	54.717	5.528	60.245
Risconti attivi	1.016.797	(553.810)	462.987
Totale ratei e risconti attivi	1.071.514	(548.282)	523.232

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

Descrizione	Importo
Ratei proventi su titoli	51.245
Rateo indennità cassa portieri	9.000
Totale ratei attivi	60.245
Risconti canoni di godimento/locazione	3.656
Risconti assistenza recupero crediti	833
Risconti assicurazioni e fidejussioni	79.843
Risconti giornali e riviste economico-finanziarie	2.112
Risconti noleggi stampanti/cellulari/computer	13.082
Risconti assistenza software, canoni e licenze	22.868
Risconti appartamenti Bando Regionale Progetto A "Quartieri in Transizione"	71.341
Risconto realizzazione ristrutturazioni su immobile Via Matteotti	264.535
Risconti ex Borgo Magliano	2.233
Altri risconti attivi	2.484
Totale risconti attivi	462.987
Totale ratei e risconti attivi	523.232

Tra i risconti attivi viene allocata la sospensione dei costi per manutenzione e risanamento di alcuni appartamenti, il cui costo è coperto dal contributo regionale denominato Bando Regionale Progetto A, in quanto tali lavori non risultano ancora completati alla chiusura dell'esercizio e pertanto gli appartamenti non concorrono ancora alla formazione del reddito.

Al 31/12/2022, si annovera la presenza di ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni, per un valore pari a Euro 162.790, relativi alla ristrutturazione delle facciate dell'immobile in via Matteotti a Cinisello Balsamo scadenti oltre il 2027.

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 2022 ammonta complessivamente a Euro 277.877.484, mentre al 31 dicembre 2021 il suo saldo ammontava a Euro 276.045.547, registrando pertanto un aumento di Euro 1.831.937:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
277.414.469	276.045.547	1.368.922

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		
Capitale	5.635.569	52.509	351.122		5.336.956
Riserve di rivalutazione	238.949.860	-	-		238.949.860
Riserva legale	13.481.268	-	-		13.481.268
Riserve statutarie	18.086.039	22.500	4.704.789		13.403.750
Altre riserve					
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	-	-		4.271.576
Varie altre riserve	326.023	-	-		326.023
Totale altre riserve	4.597.599	-	-		4.597.599
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.704.788)	-	(4.704.788)	1.645.036	1.645.036
Totale patrimonio netto	276.045.547	75.009	351.123	1.645.036	277.414.469

Dettaglio delle varie altre riserve

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

La variazione positiva del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio si è prodotta per il combinato effetto dell'utile dell'esercizio corrente per Euro 2.108.051, della riduzione del Capitale Sociale per Euro 298.614 e dalla variazione positiva delle riserve statutarie per Euro 22.500, data dalla registrazione delle 164 tasse di ammissione pagate dai nuovi soci nel corso dell'anno. Il numero complessivo dei soci in essere al 31 dicembre 2022 è 17.785 (di cui soci prestatori 7.511), mentre al 31 dicembre 2021 il numero totale era 18.361. Il numero totale delle quote sottoscritte al 31 dicembre 2022 risulta così composto:

Descrizione	Saldo 31/12/2022
n. 39.588 quote da Euro 2,58	102.137,04
n. 3.083 quote da Euro 15,49	47.755,67

Descrizione	Saldo 31/12/2022
n. 115.308 quote da Euro 25,82	2.977.252,56
n. 44.196 quote da Euro 50,00	2.209.800
N. 1 quote da Euro 10,32	10,32
N. totale quote 202.176 per un controvalore pari a	5.336.955,59

Perdite esercizi in corso al 31/12/2020 e al 31/12/2021 – sospensione degli effetti di legge cui agli artt. 2446, secondo e terzo comma, 2447, 2482-bis, quarto, quinto e sesto comma, 2482-ter, 2484, primo comma, numero 4) del codice civile

[L'art. 6 del DL 23/2020, convertito dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, modificato dall' art. 1 della L. n. 178 del 30/12/2020 e dall'art. 3, comma 1-ter della Legge 15/2022, ha previsto la sospensione degli effetti previsti dai citati articoli di legge in caso di perdite sociali di entità tale da richiedere provvedimenti urgenti da parte della società.

Tale norma ha l'evidente finalità di evitare che diverse società siano costrette ad assumere provvedimenti straordinari quali la riduzione e l'aumento del capitale sociale, la trasformazione societaria o addirittura si trovino nella condizione di doversi sciogliere a causa di perdite generatesi nel periodo della pandemia da Covid-19.

UniAbita non ha usufruito della sospensione di cui sopra per le perdite registrate negli esercizi 2020 e 2021.

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
Capitale	5.336.956	B	5.336.956	-
Riserve di rivalutazione	238.949.860	B	238.949.860	-
Riserva legale	13.481.268	B	13.481.268	-
Riserve statutarie	13.403.750	B	13.403.750	6.163.932
Altre riserve				
Riserva straordinaria	-	B	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	B	4.271.576	-
Varie altre riserve	326.023		326.023	-
Totale altre riserve	4.597.599		4.597.599	-
Totale	275.769.433		275.769.433	6.163.932
Quota non distribuibile			275.769.433	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari 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
All'inizio dell'esercizio precedente	5.866.624	13.481.268	262.178.132	(569.534)	280.956.490
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni				569.534	569.534
Altre variazioni					
- Incrementi	36.960		24.900		61.860
- Decrementi	268.015		569.534		837.549
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(4.704.788)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	5.635.569	13.481.268	261.633.498	(4.704.788)	276.045.547
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	52.509		22.500		75.009
- Decrementi	351.122		4.704.789	(4.704.788)	351.123
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				1.645.036	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	5.336.956	13.481.268	256.951.209	1.645.036	277.414.469

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	-
Totale	238.949.860	-

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 799.101, contro un saldo al 31 dicembre 2021 pari a Euro 6.688.494, registrando una riduzione di Euro 5.889.393:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
799.101	6.688.494	(5.889.393)

Al 31/12/2022 il saldo di detta voce, pari a Euro 799.101, risulta così suddiviso:

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	5.840.366	848.128	6.688.494
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	49.027	49.027
Altre variazioni	(5.840.366)	-	(5.840.366)
Totale variazioni	(5.840.366)	(49.027)	(5.889.393)
Valore di fine esercizio	-	799.101	799.101

Nel corso dell'anno è stato azzerato il fondo imposte, in quanto è stato stanziato il debito tributario derivante dall'accertamento del 2010, una volta che questo è diventato esecutivo dopo la sentenza della Corte di Cassazione del novembre 2021.

Vale la pena ricordare anche in questa Nota le tappe che hanno caratterizzato questa vicenda nell'arco di 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 particolare 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 regime di 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 che due circolari dell'Agenzia, 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 Constatazione, 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 contezioso 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

fideiussorie 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 riconosciuto 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 particolare 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 la Sentenza di II Grado, rendendo definitivi i sette rilievi del 2014.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, oltre che compiutamente dar conto di questa vicenda, si integrava il precedente fondo imposte, allocando ulteriori Euro 5.461.927, divisi in Euro 338.340 per i rilievi riguardanti IRES e IRAP e Euro 5.123.587 per i mancati versamenti IVA. Questi stanziamenti, valutati attentamente anche con i consulenti fiscali, volevano prudenzialmente tutelare la Cooperativa in attesa che l'Agenzia definisse puntualmente l'ammontare della cartella, soprattutto dopo il riconteggio di interessi e sanzioni.

Il fondo imposte, a chiusura del bilancio 2021, risultava così ammontare a Euro 5.840.366.

A ottobre 2022 UniAbita inoltrava istanza di rateazione della precedente cartella del 2014, chiedendo di poter usufruire del termine massimo di 10 anni. L'Agenzia, valutata la documentazione prodotta, ha accordato un piano straordinario ma più breve di soli 6 anni, composto da 72 rate mensili. L'importo rateizzato è stato definito in Euro 5.282.724, così suddiviso:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - Importo iscritto a ruolo: | Euro 4.841.830 |
| - Interessi di mora: | Euro 49.581 |
| - Oneri di riscossione: | Euro 391.313 |

A questo saldo si aggiungeranno interessi di rateazione per Euro 272.224.

L'importo di Euro 5.282.724 è stato allocato in apposito conto di debito, utilizzando il fondo imposte accantonato nel 2021. Essendo il fondo ben più capiente, il suo azzeramento ha comportato la registrazione di una sopravvenienza attiva di Euro 557.642, che trova collocazione tra i Ricavi Diversi.

Come si scriveva nella Nota Integrativa al Bilancio 2021, nel corso dell'esercizio UniAbita si era comunque attivata per valutare se il comportamento tenuto dalla Corte di Cassazione fosse stato del tutto adeguato date le circostanze e gli atti messi a disposizione dei giudici. Venne perciò chiesto un parere al Professor Tundo Francesco, Ordinario di Diritto Tributario presso l'Università di Bologna, e all'Avv.to Guido Garettini, dello Studio Associato Baldi di Reggio Emilia, in merito al contenuto motivazionale della sentenza resa dalla Corte, valutando se emergessero potenziali profili tali da suggerire di svolgere un ulteriore rimedio giurisdizionale mediante ricorso per revocazione.

Valutate le loro osservazioni, il Consiglio di Amministrazione diede mandato al Presidente di procedere, con l'assistenza dei citati professionisti, per tutelare in tutte le sedi gli interessi della Cooperativa.

A fine giugno è stato così depositato il Ricorso per Revocazione presso la Corte di Cassazione, con cui si chiedeva la revocazione della sentenza del 09/11/2021 per vizi da parte dell'organo giudicante. La Corte, anche con un inusuale tempismo, fissava l'udienza di discussione del ricorso per il giorno 7 febbraio 2023. Questa udienza si sarebbe tenuta con la presenza degli avvocati difensori per la discussione, significando che il ricorso aveva superato il preventivo esame di "manifesta infondatezza" o "inammissibilità" previsto in questi casi: considerate le peculiarità - e difficoltà - che caratterizzano i ricorsi per revocazione, si trattava di un primo risultato estremamente soddisfacente.

In realtà questo iter è stato interrotto quando UniAbita, il 30 gennaio 2023, ha presentato all'Agenzia delle Entrate Riscossione la propria dichiarazione di adesione alla Definizione Agevolata (art.1, commi da 231 a 252, legge n. 197

/2022), che, qualora accettata (una risposta è prevista da parte dell'Agenzia entro il 30 giugno 2023) permetterebbe di sgravare dall'importo a debito comunicato a novembre tutte le componenti sanzionatorie e gli interessi passivi, riducendo in modo molto sensibile il debito verso l'Erario.

A seguito di questa domanda, è stata immediatamente depositata un'istanza di sospensione del ricorso, pertanto la prevista udienza del 7 febbraio non si è tenuta, restando in attesa di un pronunciamento da parte dell'Agenzia sull'accettazione della Definizione Agevolata. In caso di risposta affermativa, tutto il procedimento giudiziale ancora in essere verrebbe definitivamente lasciato decadere.

In merito agli Altri fondi, che ammontano a Euro 799.101, si rileva l'utilizzo di parte degli accantonamenti già presenti nel bilancio al 31 dicembre 2021, per complessivi Euro 49.027.

Due sono le operazioni che hanno determinato questa riduzione: la prima è l'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.

Con la medesima procedura, nel 2022 è stata sanata l'IMU insufficientemente versata nel 2017 per le aree di Bergamella, a cui nel frattempo si sono aggiunte quelle di via Falck e via Puricelli Guerra. L'importo pagato ad ottobre è stato di Euro 22.858.

Dopo questa riduzione, nell'attuale fondo imposte residuano Euro 37.745, che si ritengono sufficienti per far fronte alle rettifiche eventualmente dovute per l'anno 2018.

La seconda variazione è per costi pervenuti dall'ultimazione delle urbanizzazioni del comparto Bicocca per Euro 26.169: rispetto agli originali Euro 750.000, ne rimangono stanziati Euro 661.356.

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 ad oggi sussistono rischi di future svalutazioni su altri immobili, a seguito di difficoltà finanziarie dei soci che potrebbero ostacolarne il rogito, questo fondo viene mantenuto.

In conclusione, alla data del 31 dicembre 2022 la voce Altri fondi è così composta:

- dal residuo, rispetto all'originale stanziamento effettuato nel 2012 per euro 750.000, di Euro 661.356, 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 2018 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 37.745.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di Fine Rapporto ammonta a Euro 1.395.785, mentre al 31 dicembre 2021 il suo saldo ammontava a Euro 1.353.636, registrando pertanto un aumento di Euro 42.149:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.395.785	1.353.636	42.149

Il trattamento di fine rapporto accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa, al netto degli anticipi corrisposti a favore dei dipendenti in forza al 31/12/2022 e corrisponde alla somma delle indennità maturate da ciascun dipendente fino alla predetta data e dalle indennità maturate nel 2022 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 iniziò il processo di riforma della previdenza complementare, la cui operatività fu anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge Finanziaria 2007. L'intera riforma ruotava attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR): quello maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 veniva conferito alle forme pensionistiche complementari, salva diversa esplicita volontà del lavoratore dipendente.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.353.636
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	214.436
Utilizzo nell'esercizio	172.287
Totale variazioni	42.149
Valore di fine esercizio	1.395.785

Debiti

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

I Debiti ammontano complessivamente a Euro 208.598.814 mentre al 31 dicembre 2021 il loro saldo ammontava a Euro 202.614.085, registrando conseguentemente un aumento di Euro 5.984.729:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
208.598.814	202.614.085	5.984.729

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	119.069.407	(1.951.299)	117.118.108	83.784.219	33.333.889	150.810
Debiti verso banche	68.176.651	1.110.106	69.286.757	17.149.128	52.137.629	20.613.869
Debiti verso altri finanziatori	5.026.990	246.820	5.273.810	3.554.324	1.719.486	-
Acconti	1.095.642	413.080	1.508.722	1.508.722	-	-
Debiti verso fornitori	6.650.004	713.331	7.363.335	7.363.335	-	-
Debiti verso imprese controllate	191.524	3.380	194.904	194.904	-	-
Debiti verso imprese collegate	66.071	31.028	97.099	97.099	-	-
Debiti tributari	511.216	5.440.531	5.951.747	1.584.214	4.367.533	844.181
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.509	(11.887)	91.622	91.622	-	-
Altri debiti	1.723.071	(10.361)	1.712.710	1.712.710	-	-
Totale debiti	202.614.085	5.984.729	208.598.814	117.040.277	91.558.537	21.608.860

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 2022 il Prestito Sociale ammonta a Euro 117.118.108, di cui Euro 83.784.219 esigibili entro l'esercizio successivo, contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 119.069.407, di cui Euro 81.194.438 esigibili entro 12 mesi. I Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo, al 31 dicembre 2022, ammontano a Euro 33.333.889, di cui Euro 150.810 scadenti oltre i cinque anni.

Il saldo del prestito sociale al 31 dicembre 2022 viene così suddiviso per scadenza:

	Scadenza 2023	Scadenza oltre 2023	Con clausola di Postergazione
Prestiti vincolati	19.323.792	33.333.889	-
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	64.460.427	-	-
Totale prestiti verso soci	83.784.219	33.333.889	-

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.)			
Patrimonio Netto al 31 dicembre 2021			276.045.547
A) Totale patrimonio di riferimento	276.045.547	per tre volte	828.136.641
B) Ammontare complessivo del Prestito Sociale			117.118.108
Differenza (A-B)			711.018.533

Il rapporto tra il Prestito Sociale (B) di Euro 117.118.108 e il patrimonio di riferimento (A) di Euro 828.136.641, 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 31/12/2022 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, ammontanti a Euro 40.874.524 – 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 117.118.108, risulta pari al 35%.

I Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti ammontano complessivamente ad Euro 69.286.757, mentre al 31 dicembre 2021 il loro saldo ammontava a Euro 68.176.651, registrando conseguentemente un aumento di Euro 1.110.106. Di seguito il dettaglio della voce in migliaia di euro:

Banca erogante	Debito residuo 31 /12/2021	Debito residuo 31 /12/2022	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza
Intesa n...7746	4.183	3.736	776	2028
Intesa n...0988	202	184	19	2032
Bcc n... 3002	1.200	-	-	2022
Bper n... 9896	1.500	1.500	363	2026
Intesa n... 0943	1.500	1.470	366	2026
Bcc n... 7607	940	697	249	2025
Bcc n...4382	1.109	1.050	63	2039
Intesa n...3698	1.010	964	46	2041
Intesa n...4830	445	319	16	2041
Credem n...9661	325	25	25	2023
Creval n...2942	676	371	317	2024
Bcc n...0927	26	24	2	2035
Bper n...8711	435	384	32	2032
Bcc Milano n...6749	1.539	1.232	317	2026
Popolare Sondrio n...3584	4.151	3.796	370	2031
Bcc Carate n...0827	846	766	82	2031
Banco Desio n...0873	1.610	1.307	312	2026
Bcc n...8745	339	327	12	2043
Creval n. 657	481	95	8	2033
BPM n...8216	-	-	-	2021
Intesa n...0726	168	161	7	2043
Intesa n...2928	-	-	-	2021
Intesa n...7734	7.733	7.125	625	2032
Intesa n...9802	2.936	2.553	391	2029
Bcc n...7512	-	-	-	2021
Bcc n...3208	2.463	2.325	142	2036
Bpm n...4605	443	1.086	226	2026
Bcc n... 0493	486	1.941	-	2048
Bcc n...9229	136	132	4	2046
Bcc n...9231	196	190	6	2046
Bcc n...9232	-	-	-	2021
Bcc n...9234	97	88	9	2031
Bcc n... 7600	524	492	32	2035
Intesa n...1348	2.116	2.038	81	2041
Bcc n...0425	-	-	-	2021
C/c Ipot. Bper n.9244	4.200	7.000	4.200	2024
C/C Ipot. Popolare Sondrio n. 5370	5.992	5.950	5.950	2023
C/C Ipot. Popolare Sondrio n. 6754	-	3.225	-	2024
C/C Ipot. Bper n. 4675	9.000	8.500	667	2035
C/C Ipot. Bper n. 4671	9.000	8.000	1.200	2028
Totale	68.007	69.053	16.915	

Banca erogante	Debito residuo 31 /12/2021	Debito residuo 31 /12/2022	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza
Debiti su c/c	170	234	234	
Totale Debiti verso banche	68.177	69.287	17.149	

L'ammontare del debito residuo al 31/12/2022 pari a Euro 69.287 migliaia è garantito da ipoteche per Euro 175.157 migliaia. La quota di debito esigibile oltre l'esercizio successivo, nel corrente esercizio, ammonta a Euro 52.137.629 di cui Euro 20.613.869 scadenti oltre i cinque anni.

I Debiti verso altri finanziatori ammontano complessivamente a Euro 5.273.810, mentre al 31 dicembre 2021 il loro saldo ammontava a Euro 5.026.990, registrando conseguentemente un incremento di Euro 246.820.

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 3.554.324, contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 3.328.008 e registrano conseguentemente un aumento di Euro 226.316.

I finanziamenti della Regione Lombardia, esigibili oltre l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.719.486 contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 1.698.982. 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 2022, 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 1.508.722, contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 1.095.642. Gli Acconti registrano conseguentemente un incremento di Euro 413.080 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 7.363.335 contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 6.650.004 e registrano conseguentemente un incremento di Euro 713.331. Comprendono:

- Debiti verso fornitori per fatture ricevute pari a Euro 3.609.656;
- Debiti verso fornitori per fatture da ricevere pari a Euro 3.086.481;
- Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia pari a Euro 667.198.

I Debiti verso controllate esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 194.904 contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 191.524, registrano un incremento di Euro 3.380. Si riferiscono a due debiti verso Immobiliare CFG: uno, per Euro 180.000, corrisponde ai debiti per capitale sottoscritto nel 2020 e non ancora versato (si segnala che, a seguito del richiamo fatto dal Consiglio di Amministrazione della controllata, il versamento di tutto il capitale mancante è stato fatto a gennaio 2023), mentre Euro 14.904 riguardano il debito maturato a seguito del consolidamento delle perdite fiscali di Immobiliare CFG negli anni 2020, 2021 e 2022, come si dirà meglio nella sezione "Debiti tributari".

I Debiti verso collegate, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 97.099 contro un saldo al 31/12/2021 di Euro 66.071, presentano un aumento pari a Euro 31.028 e si riferiscono al Consorzio Co.C.E.C. per Euro 58.759 e al Consorzio Casatua per Euro 38.340.

I Debiti tributari ammontano complessivamente a Euro 5.951.747, mentre al 31 dicembre 2021 il loro saldo ammontava a Euro 511.216, registrando conseguentemente un incremento di Euro 5.440.531.

Come meglio precisato nella sezione "Fondi per rischi e oneri", nel 2022 viene registrato il debito verso l'Agenzia delle Entrate per l'accertamento del 2010 e la cartella del 2014, che la sentenza della Corte di Cassazione del novembre 2021, pubblicata a gennaio 2022, ha reso esecutiva.

L'importo inizialmente allocato è stato di Euro 5.282.724, suddiviso tra:

- Importo iscritto a ruolo: Euro 4.841.830
- Interessi di mora: Euro 49.581
- Oneri di riscossione: Euro 391.313

Al 31 dicembre 2022 questo si è già ridotto a Euro 5.209.249: il saldo a breve, da rimborsare entro il 31 dicembre 2023, sarà pari a Euro 841.716, mentre oltre i 12 mesi il debito è di Euro 4.367.533.

Il saldo a breve, ammontante a Euro 1.584.214, risulta così composto:

- Euro 297.046 da ritenute operate sugli interessi riconosciuti ai soci;
- Euro 84.921 da ritenute operate su stipendi e compensi a terzi;
- Euro 3.681 dall'imposta sostitutiva inerente alla rivalutazione del Tfr;
- Euro 347 dalle addizionali Regionali e Comunali;
- Euro 356.503 dal debito Ires stanziato in sede di chiusura di bilancio a seguito delle imposte maturate;
- Euro 841.716 dalla quota di accertamento del 2010 (cartella del 2014) in scadenza entro 12 mesi.

I Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 91.622, contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 103.509. Diminuiscono di Euro 11.887 rispetto al 2021. La voce in commento accoglie principalmente il Debito verso Inps per Euro 86.036.

Gli Altri debiti, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.712.710, mentre al 31 dicembre 2021 il loro saldo ammontava a Euro 1.723.071. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 10.361.

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. È stato invece attualizzato il debito verso l'Agenzia delle Entrate per la cartella susseguente all'accertamento del 2010.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 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	117.118.108	-	117.118.108
Debiti verso banche	69.286.757	-	69.286.757
Debiti verso altri finanziatori	5.273.810	-	5.273.810
Acconti	1.508.722	-	1.508.722
Debiti verso fornitori	7.363.335	-	7.363.335
Debiti verso imprese controllate	194.904	-	194.904
Debiti verso imprese collegate	97.099	-	97.099
Debiti tributari	5.951.747	-	5.951.747
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.622	-	91.622
Altri debiti	1.684.667	28.043	1.712.710
Debiti	208.570.771	28.043	208.598.814

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	-	-	117.118.108	117.118.108

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	47.688.736	47.688.736	21.598.021	69.286.757
Debiti verso altri finanziatori	-	-	5.273.810	5.273.810
Acconti	-	-	1.508.722	1.508.722
Debiti verso fornitori	-	-	7.363.335	7.363.335
Debiti verso imprese controllate	-	-	194.904	194.904
Debiti verso imprese collegate	-	-	97.099	97.099
Debiti tributari	-	-	5.951.747	5.951.747
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	91.622	91.622
Altri debiti	-	-	1.712.710	1.712.710
Totale debiti	47.688.736	47.688.736	160.910.078	208.598.814

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

I ratei e i risconti passivi, ammontanti a Euro 4.980.811, contro un saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 5.278.510, registrano rispetto all'esercizio precedente una diminuzione pari a Euro 297.699:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.980.811	5.278.510	(297.699)

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 31/12/2022 risulta così suddiviso

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.147.533	(160.041)	987.492
Risconti passivi	4.130.977	(137.658)	3.993.319
Totale ratei e risconti passivi	5.278.510	(297.699)	4.980.811

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

Descrizione	Importo
Rateo 14° mensilità – Stipendi e contributi	146.903
Ratei pluriennali di interessi su finanziamenti bancari a seguito di moratoria Covid (periodo marzo 2020 - giugno 2021)	840.590
Totale Ratei passivi	987.493

Descrizione	Importo
Risconto margine area "Bergamella"	1.447.193
Risconto ricavi Patto Futuro Vendita	1.551.341
Risconto canoni	973.984
Risconti canoni Patti Futura Vendita	20.800
Totale risconti passivi	3.993.318
Totale ratei e risconti passivi	4.980.811

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 marzo 2020 al 30 giugno 2021, per un rateo passivo complessivo di Euro 1.067.351.

Rispetto al saldo di inizio anno di Euro 985.136, nel corso del 2022 sono stati utilizzati accantonamenti, a seguito degli addebiti dalle banche, per Euro 144.546, portando il rateo a Euro 840.590. Le scadenze a breve e lungo possono così essere sintetizzate:

- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare entro 12 mesi: Euro 109.382;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 12 mesi, ma entro i 5 anni: Euro 372.477;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 5 anni: Euro 358.731.

Nota integrativa, conto economico

Dato che, nonostante la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19, nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 UniAbita non ha adottato alcuna delle misure previste a sostegno dell'attività e dei lavoratori coinvolti, quali mancata imputazione o imputazione in misura ridotta delle quote di ammortamento d'esercizio relative alle immobilizzazioni materiali e immateriali, ricorso agli ammortizzatori sociali per fronteggiare la caduta della domanda, richiesta di specifici contributi in conto esercizio, tutte non più ripetibili nell'esercizio chiuso al 31/12/2022, si evidenzia che non emergono problemi di lettura e confronto dei dati del Conto Economico tra i due esercizi.

Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 27.969.774, mentre nel 2021 il suo saldo ammontava a Euro 21.463.478, registrando conseguentemente un aumento di Euro 6.506.296:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
27.969.774	21.463.478	6.506.296

Il saldo al 31/12/2022 risulta così ripartito:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.763.647	20.889.612	(8.125.965)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	3.420.543	(7.029.035)	10.449.578
Altri ricavi e proventi	11.785.584	7.602.901	4.182.683
Totale	27.969.774	21.463.478	6.506.296

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

terzi e soci:

Categoria	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.515.358	2.926.396	(1.411.038)
Vendite e prestazioni a soci	11.248.289	17.963.216	(6.714.927)
Totale	12.763.647	20.889.612	(8.125.965)

proprietà indivisa e divisa:

Categoria	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi Indivisa	11.052.887	11.007.825	45.062
Ricavi divisa	1.710.760	9.881.787	(8.171.027)
Totale	12.763.647	20.889.612	(8.125.965)

Proprietà indivisa	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Canoni godimento alloggi e box (soci)	9.626.547	9.612.533	14.014
Canoni godimento vari (soci)	28.482	27.896	586
Canoni locazioni commerciali (non soci)	1.397.858	1.367.396	30.462
Totale ricavi indivisa	11.052.887	11.007.825	45.062
Proprietà divisa			

Proprietà indivisa	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendita "Assegnazioni a soci"	1.593.260	8.322.787	(6.729.527)
Ricavi vendita "Assegnazioni a non soci"	117.500	1.559.000	(1.441.500)
Totale ricavi divisa	1.170.760	9.881.787	(8.171.027)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.763.647	20.889.612	(8.125.965)

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

Descrizione	31/12/2022
3) Variazioni Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione	
Variazioni "Torricelli" – Cinisello Balsamo	(32.692)
Variazioni "Via Adriano" – Milano	(1.597)
Variazioni "Via Carducci" – Cinisello Balsamo	(45.000)
Variazioni "Bicocca" - Milano	(63.044)
Variazioni "Via Sant'Antonio_Bassi – Cinisello Balsamo	50.826
Variazioni "Martiri Palestinesi" _ Cinisello Balsamo	(1.014.697)
Variazioni "Via Marelli" – Sesto San Giovanni	30.913
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto D – Sesto San Giovanni	2.016.502
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto A-B – Sesto San Giovanni	(257.852)
Variazioni "Via Libertà" – Monza	(215.722)
Variazioni "Via Falck 44" – Sesto San Giovanni	(51.057)
Variazioni "Via Partigiani" – Cinisello Balsamo	(15.284)
Variazioni "Lumiere" - Milano	1.226.058
Variazioni "Boccaccio 164" – Sesto San Giovanni	547.059
Variazioni "Borgo Cascina Gatti – Sesto San Giovanni	1.246.130
Totale Variazioni Rimanenze lavorazioni in corso di ordinazione	3.420.543

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Altri ricavi e proventi			
Ricavi ordinari			
Rimborso spese da soci e clienti	8.028.150	6.358.426	1.669.724
Ricavi da società partecipate	40.142	95.259	(55.117)
Ricavi interventi agevolati	87.779	329.478	(241.699)
Altri ricavi ordinari	367.794	274.948	92.846
Contributi Fondo Fondcoop – Contributi c/esercizio	-	10.720	(10.720)
Contributi Ministeriali – Contributi c/esercizio	62.757	57.032	5.725
Contributi Regionali - Contributi c/esercizio	1.782.620	-	1.782.620
Contributi Comunali - Contributi c/esercizio	3.652	-	3.652
Totale ricavi ordinari	10.372.894	7.125.863	3.247.031
Ricavi straordinari			

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Sopravvenienze attive	869.139	459.342	409.797
Ricavi per alienazioni cespiti	543.551	17.696	525.855
Totale ricavi straordinari	1.412.690	477.038	935.652
Totale ricavi ordinari e straordinari	11.785.584	7.602.901	4.182.683

Nella voce "Totale altri ricavi e proventi", avente un saldo nel corrente bilancio di Euro 11.785.584, trovano classificazione per Euro 1.849.029 i "contributi in conto esercizio", ripartibili in contributi Ministeriali per Euro 62.757 (si tratta di incassi da GSE per i pannelli solari e fotovoltaici installati su alcuni immobili), in contributi Regionali per Euro 1.782.620 e in contributi Comunali per Euro 3.652.

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	12.763.647
Totale	12.763.647

La società ha iscritto ricavi di natura straordinaria per Euro 1.412.690: tra questi, alcuni sono caratterizzati da entità o incidenza eccezionale per un importo complessivo di Euro 1.195.357. 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 23.396.351, mentre nel 2021 il loro saldo ammontava a Euro 22.725.606, registrando conseguentemente un aumento di Euro 670.745:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
23.396.351	22.725.606	670.745

Il saldo al 31/12/2022 risulta così ripartito:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	10.039	17.115	(7.076)
Servizi	18.118.740	12.391.035	5.727.705
Godimento di beni di terzi	133.603	117.642	15.961
Salari e stipendi	1.671.934	1.835.392	(163.458)
Oneri sociali	455.473	497.651	(42.178)
Trattamento di fine rapporto	235.682	181.650	54.032
Altri costi del personale	31.089	38.436	(7.347)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	37.065	34.876	2.189
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.089.212	1.118.252	(29.040)
Svalutazioni crediti attivo circolante	416.807	241.517	175.290
Oneri diversi di gestione	1.196.707	6.252.040	(5.055.333)
Totale	23.396.351	22.725.606	670.745

Costi per materie prime, sussidiarie e merci: ammontano a Euro 10.039, contro un saldo di Euro 17.115 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 7.076. Si riferiscono all'acquisto di materiale di consumo per Euro 4.058 e a spese per cancelleria e stampati per Euro 5.981.

Costi per servizi: ammontano a Euro 18.118.740, contro un saldo di Euro 12.391.035 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento di Euro 5.727.705. Comprendono “Costi per interventi edilizia divisa” per Euro 5.139.733 (Euro 2.921.799 nel 2021) e “Costi per altri servizi ricevuti” per Euro 12.979.007 (Euro 9.469.236 nel 2021):

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Costi per servizi			
Costi per interventi edilizia "Divisa"	5.139.733	2.921.799	2.217.934
Costi per altri servizi ricevuti	12.979.007	9.469.236	3.509.771
Totale costi per servizi	18.118.740	12.391.035	5.727.705

Godimento di beni di Terzi: ammontano a Euro 133.603, contro un saldo di Euro 117.642 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 15.961. In detta voce sono registrati noleggi di (i) autovetture (Euro 27.305), (ii) strumenti elettronici (Euro 66.759), (iii) locazione d'immobile (Euro 11.838) e (iv) canoni uso software (Euro 27.701).

Costi per il personale ammontano a Euro 2.394.178, contro un saldo di Euro 2.553.129 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 158.951. 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	1.671.934	455.473	235.682	38.436
Totale	1.671.934	455.473	235.682	38.436

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali: ammontano a Euro 37.065, contro un saldo di Euro 34.876 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 2.189. 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 1.089.212, contro un saldo di Euro 1.118.252 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 29.040. 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 416.807, contro un saldo di Euro 241.517 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 175.290. 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 1.196.707, contro un saldo di Euro 6.252.040 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano una riduzione di Euro 5.055.333.

Di seguito ne evidenziamo la composizione:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
14) Oneri diversi di gestione (parte ordinaria)			
Imposta municipale sugli immobili (IMU) e TASI	663.111	631.310	31.801
Perdita su crediti	9.080	2.212	6.868
Imposta registro e bollo-TCG-Diritti camerali	99.370	88.180	11.190
Tosap	2.310	46.340	(44.030)
Tassa raccolta rifiuti e altre tasse locali	61.965	56.961	5.004
Abbonamenti a giornali e riviste	5.268	4.885	383

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Multe e ammende	1.438	5.572	(4.134)
Contributi di categoria	80.000	84.069	(4.069)
Altri oneri diversi di gestione	64.996	42.937	22.059
Totale oneri diversi di gestione (parte ordinaria)	987.538	962.466	25.072
14) Oneri diversi di gestione – (parte straordinaria)			
Sopravvenienze passive	209.169	165.987	43.182
Accantonamento per accertamento Iva su esercizio 2006	-	5.123.587	(5.123.587)
Totale oneri diversi di gestione (parte straordinaria)	209.169	5.289.574	(5.080.405)
Totale oneri diversi di gestione	1.196.707	6.252.040	(5.055.333)

Come si vede, buona parte della differenza tra 2021 e 2022 è legata all'accantonamento, fatto lo scorso esercizio, del fondo imposte per l'accertamento dell'Iva riguardante il 2006.

Nel corrente esercizio la nuova IMU pari a Euro 663.111 è da imputarsi per Euro 256.982 alla proprietà divisa e per Euro 406.129 alla proprietà indivisa.

La società non ha iscritto costi di entità o incidenza eccezionale.

Proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria ammonta a Euro 2.228.175, contro un saldo di Euro 2.384.577 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un miglioramento pari a Euro 156.402:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(2.228.175)	(2.384.577)	156.402

Il saldo al 31/12/2022 risulta così composto:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione	72.690	11.836	60.854
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	219.306	196.264	23.042
Proventi diversi dai precedenti	28.651	51.023	(22.372)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.548.822)	(2.643.700)	94.878
Totale	(2.228.175)	(2.384.577)	156.402

Composizione dei proventi da partecipazione

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

I proventi da partecipazione ammontanti a Euro 72.690 sono da imputarsi per Euro 72.500 alla controllata Immobiliare CFG, a seguito del prestito fruttifero erogato da parte di UniAbita, e per Euro 190 ai dividendi su partecipazione (di cui Euro 159 relativi alla Bcc di Milano ed Euro 31 alla Banca Popolare di Sondrio):

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi				
Immobiliare CFG	72.500			

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Altre
Dividendi			159	31
BCC Milano			159	
Banca Popolare di Sondrio				31
	72.500		159	31

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 247.957, contro un saldo di Euro 247.287 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 670.

Al 31/12/2022 detta voce risulta così distribuita:

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli	-	-	-	-	219.306	219.306
Totale proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	-	219.306	219.306
Interessi su depositi bancari	-	-	-	-	838	838
Interessi su finanziamenti	-	-	-	-	8	8
Interessi di mora	-	-	-	20.308	4.276	24.584
Interessi su crediti attualizzati	-	-	-	1.372	-	1.372
Proventi su polizze d'investimento	-	-	-	-	1.362	1.362
Altri proventi finanziari	-	-	-	-	487	487
Totale proventi diversi dai precedenti	-	-	-	21.680	6.971	28.651
Totale altri proventi finanziari	-	-	-	21.680	226.277	247.958

Nel Bilancio Cee i proventi 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 2.548.822, contro un saldo di Euro 2.643.700 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 94.878:

Al 31/12/2022 detta voce risulta così distribuita:

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari su mutui	-	-	-	-	979.887	979.887
Commissioni bancarie	-	-	-	-	134.279	134.279
Commissioni su mutui	-	-	-	-	6.792	6.792
Premi su fidejussioni	-	-	-	-	45.485	45.485

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi passivi bancari	-	-	-	-	71.162	71.162
Interessi passivi depositi cauzionali	-	-	-	14.056	559	14.615
Interessi passivi attualizzazione debiti a L/T	-	-	-	-	8.264	8.264
Interessi su finanziamenti	-	-	-	1.267.632	-	1.267.632
Altri oneri su operazioni finanziarie	-	-	-	-	20.706	20.706
Totale	-	-	-	1.281.688	1.267.134	2.548.822

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 237.197, contro un saldo di Euro 252.808 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 15.611:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(237.197)	(252.808)	15.611

Rivalutazioni

Non sono presenti rivalutazioni di attività e passività finanziarie.

Svalutazioni

Le svalutazioni ammontano a Euro 237.197, contro un saldo di Euro 252.808 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 15.611:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni	232.853	244.056	(11.203)
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	4.344	8.752	(4.408)
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale	237.197	252.808	(15.611)

Le svalutazioni di partecipazioni ammontano a Euro 232.853, contro un saldo di Euro 244.056 nel 2021. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 11.203. La voce in commento nel corrente esercizio, pari a Euro 232.853, si riferisce alla svalutazione, stanziata nell'apposito fondo, della partecipazione in Immobiliare GFG per il recepimento in quota parte della perdita dell'esercizio 2022. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla nota concernente le partecipazioni.

I fondi iscritti nell'Attivo Circolante sono stati svalutati per Euro 4.344, 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
Riallineamento fondo imposte	557.642	STRAORDINARIA
Alienazione cespite	543.551	STRAORDINARIA
Rilascio fondi non dedotti	94.164	STRAORDINARIA
Totale	1.195.357	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

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

Le imposte sul reddito d'esercizio ammontanti a Euro 463.015 contro un saldo al 31/12/2021 di Euro 805.275 presentano un decremento di Euro 342.260:

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
463.015	805.275	(342.260)

Il saldo risulta così composto:

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	508.801	515.498	(6.697)
IRES	359.883	345.706	14.177
IRAP	148.918	169.792	(20.874)
Imposte relative a esercizi precedenti		338.340	(338.340)
Imposte differite (anticipate)	(45.786)	(48.563)	2.777
IRES	(46.080)	(48.857)	2.777
IRAP	294	294	
Totale	463.015	805.275	(342.260)

Di seguito ne evidenziamo la riconciliazione tra onere fiscale effettivo ed onere fiscale teorico ai fini IRES:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato ante imposte	2.108.051	
Onere fiscale teorico (%)	24%	
Imposta teorica	-	505.932
- Variazioni in aumento	24.315.179	
- Variazione in diminuzione	(24.923.718)	
Saldo variazioni	(608.539)	
Imponibile fiscale	1.499.512	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		359.883

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:

IRAP	Valore	Imposta
Valore della produzione istituzionale	1.533.537	
Valore della produzione non istituzionale	2.650.125	
Totale valore della produzione	4.183.662	
Variazioni in diminuzione (deduzione per contributi, forfettaria, per disabili e residuale)	(365.243)	
Imponibile IRAP	3.818.419	
IRAP corrente (3.9%)		148.918

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

Dettaglio differenze temporanee deducibili									
Descrizione	Totale differenze esercizio precedente	Variazioni esercizio	Effetto economico esercizio	Totale differenze esercizio corrente	Aliquota Ires	Effetto fiscale Ires	Aliquota Irap	Effetto fiscale Irap	Effetto Patrimoniale esercizio corrente
Avviamento Borgo Magliano	82.923	-7.539	-2.104	75.384	24%	18.092	3.90%	2.940	21.032
Accantonamento f.do svalutazione crediti eccedenti lo 0.5%	211.108	199.543	47.890	410.651	24%	98.556	3.90%	-	98.556
Totale	294.031	192.004	45.786	486.035		116.648		2.940	119.588

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	5	5	
Impiegati	35	39	(4)
Operai			
Altri	2	2	
Totale	43	47	(4)

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	37	40	(3)
Lavoratori ordinari non soci	6	7	(1)
Collaboratori soci			
Collaboratori non soci			
Totale	43	47	(4)

Nell'esercizio corrente l'organico aziendale si è ridotto di quattro unità, tutti impiegati (uno per il raggiungimento dell'età pensionabile e tre 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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Amministratori	150.949	160.951	(10.002)
Collegio sindacale	46.800	46.800	-
Organismo di vigilanza	16.328	16.328	-
Totale	214.077	224.079	(10.002)

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 53.428.

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

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

- sono in essere ipoteche su immobili di proprietà o aree per finanziamenti erogati da banche per un valore complessivo di Euro 175.157 migliaia;
- a garanzia di alcune linee di finanziamento, alcuni titoli sono dati in pegno: in particolar modo si tratta di:
 - o linea di credito con BPER Banca, sottoscritta a luglio 2021, per l'importo di Euro 4.200.000, per la quale sono state concesse in garanzia obbligazioni BPER (ex Unipol) di pari valore; la scadenza della linea è gennaio 2023, poi prorogata fino a luglio 2024;
 - o linea di credito Stand By con BPER Banca, sottoscritta a dicembre 2022, per l'importo di Euro 2.800.000, garantita da BTP a pegno pari valore. La linea avrà una durata 18 mesi;
 - o infine si segnala che, in relazione al contributo regionale dedicato al recupero di immobili sfitti, nel 2022 la Banca Popolare di Sondrio ha deliberato un castelletto fideiussorio per Euro 4.300.000, per il quale sono stati rilasciati, a pegno, BTP per un controvalore di Euro 3.090.000.
- 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 e per l'intervento di Lumiere per Euro 207 migliaia, con il Comune di Sesto San Giovanni per l'area Bergamella per Euro 118 migliaia. Sono inoltre comprese le fideiussioni 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;
- due fideiussioni 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" e per le quali si è in attesa di svincolo da parte dell'Agenzia;
- 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. Resta in essere 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 rientro dal finanziamento verso la Banca Popolare di Sondrio: questa viene remunerata con un 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.

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 2022, 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.

Come riportato in altra sezione, a gennaio 2023 UniAbita ha presentato domanda di adesione alla Definizione Agevolata (art.1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022), che permetterebbe, qualora accettata dall'Agenzia delle Entrate (una risposta è dovuta entro il 30 giugno) di ridimensionare sensibilmente l'ammontare del debito verso l'Erario per la cartella del 2014, vedendo l'azzeramento delle componenti sanzionatorie e degli interessi maturati.

Alla chiusura di questa nota integrativa non si hanno informazioni in merito di cui mettere a conoscenza i soci.

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

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	12.763.647	11.248.289	88,13%

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Nel corso del 2022 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 1.849.029, di cui Euro 62.757 come contributi Ministeriali GSE, Euro 1.782.620 come contributi Regionali ed Euro 3.652 come contributi Comunali.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di Bilancio al 31/12/2022, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra attenzione, chiude con un utile di Euro 1.645.036.

Se l'unito progetto di Bilancio verrà approvato, il Consiglio di Amministrazione propone di distribuire l'utile come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	1.645.036
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	49.351
a riserva legale 30%	Euro	493.511
a riserva indivisibile L. 16/12/1977 n. 904	Euro	1.102.174

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 2022 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: 18, 19, 23, 24 e 25 maggio 2022 e poi confermato nell'Assemblea Generale (in seconda convocazione) del 7 giugno 2022;
- ii. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 1.645.036** (dopo aver accantonato imposte per euro 463.015).

Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 05 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 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.

vi. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, soc. Ria Grant Thornton, ci ha consegnato la propria relazione datata 21 aprile 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 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.



IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni
Dott. Manuela Ornella Cane
Dott. Gianluca Ronzio

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 e sul loro concreto funzionamento.

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.

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni
Dott. Manuela Ornella Cane
Dott. Gianluca Ronzio

Non abbiamo presentato denunce al Tribunale ex art. 2409 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 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies, D.Lgs. n. 14/2019. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies, D.Lgs. n. 14/2019, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies, D.L. n. 152/2021, convertito dalla Legge n. 233/2021 e successive modificazioni.

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 31.12.2022 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".

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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..

La relazione sulla gestione è stata predisposta in modo conforme alle disposizioni di legge in materia.

3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni
Dott. Manuela Ornella Cane
Dott. Gianluca Ronzio

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 2022, 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.

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



IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni
Dott. Manuela Ornella Cane
Dott. Gianluca Ronzio

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 117.118.108** di cui euro 33.333.889 rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio. Esso è detenuto da 7.511 soci prestatori, con 687 accensioni nell'anno (di cui 214 libretti ordinari e 473 libretti vincolati) e 970 estinzioni nell'anno (di cui 343 libretti ordinari e 627 libretti vincolati).

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 76.163,77 (nel triennio 2022-2024).

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 2022 i dati sono riepilogati nella tabella di pagina seguente:



IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni
Dott. Manuela Ornella Cane
Dott. Gianluca Ronzio

Prestito soci:	Euro	117.118.108
Attività finanziarie non immobilizzate	Euro	24.441
Liquidità corrente	Euro	30.191.729
Crediti esigibili entro i 12 mesi	Euro	10.658.354
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	Euro	40.874.524
Rapporto tra prestito e fonti liquide		34,90%

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, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa, facendo peraltro presente che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei soci.

Cinisello Balsamo, lì 21 aprile 2023

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 2022, 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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

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 2022, 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 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

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

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

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

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

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

Milano, 21 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio