

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022**  
**RELAZIONE SULLA GESTIONE**  
**RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE**  
**RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE**

# **ASSEMBLEA DI BILANCIO 2023**

**10 MAGGIO**

**CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA**

Sede in Novate Milanese (MI) - Registro Imprese di Milano REA 373706 - Cod.Fisc. 02447670155  
Iscritta all'Albo Società Cooperative a Mutualità Prevalente con il n° A161481

# ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2022

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,  
l'esercizio al 31 dicembre 2022 si è chiuso con un disavanzo di gestione di € 214.506.

### 1. Situazione generale del settore

I dati del settore, dal Rapporto Nomisma, indicano per l'anno 2022, appena concluso, una forte richiesta di alloggi, che è legata soprattutto all'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa.

Un dato straordinario considerando che l'Italia ha il sistema manifatturiero pesantemente danneggiato dall'aumento dei costi e dalla guerra in corso. Tuttavia, ad inizio 2023, complice l'aumento dei costi energetici e la crescita dell'inflazione, la fiducia di famiglie e imprese ha iniziato a calare, fotografando perfettamente la forte incertezza sul futuro della nostra economia. Dopo un 2021 di forte crescita economica mondiale, la tempesta energetica perfetta del 2022 ha generato un rallentamento della ripresa e, al contempo, sospinto l'inflazione che ha raggiunto le due cifre nelle principali economie; è stato l'anno dell'incertezza e delle contraddizioni.

In particolare:

- l'andamento altalenante del prezzo del gas che, dopo il picco di agosto, ha iniziato a scendere;
- l'inflazione, che in Italia ha sfiorato nel mese di ottobre il 12%. L'impennata dei prezzi ha, da una parte, ridotto le capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, dall'altra, scatenato una violenta risposta da parte della Banca Centrale Europea nel tentativo di spegnere una fiammata inflazionistica che a livello continentale ha una natura pressoché integralmente esterna;
- una politica monetaria restrittiva, con l'aumento dei tassi di interesse. I riflessi sullo scenario italiano dicono di un Paese che cresce, ma si impoverisce. Calano cioè il potere d'acquisto e il reddito pro capite perché il salario reale non segue più l'inflazione. Perché allora questa contraddizione, con un Paese più ricco che diventa più povero? Perché le imprese italiane, pressate dai costi energetici e dalle catene del valore, fanno fatica a riversare la marginalità sul prezzo finale e non riescono ad aumentare i salari. Il Paese dunque va bene, ma le aspettative non sono affatto ottimistiche, se le materie prime, gli energetici e le catene di approvvigionamento resteranno in questa situazione, la forza della nostra economia e della nostra manifattura riuscirà a marcare un buon 2023, se, invece, i prezzi dovessero nuovamente schizzare verso l'alto, l'Italia per forza di cose ne risentirà. Inoltre un altro elemento che influenza il mercato immobiliare è legato al credito; il sistema bancario ha ridotto drasticamente la portata del canale creditizio ed il mercato immobiliare è divenuto meno accessibile rispetto a quanto lo sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e locazione nel frattempo intervenuta. Il ridimensionamento del mercato sarà particolarmente significativo nel corso del 2023. Riguardo alla tipologia della domanda e andamento dei prezzi i dati rilevati dal Rapporto Nomisma evidenziano che la priorità è rappresentata dall'individuazione di una soluzione abitativa con spazi adeguati, ove far convivere vita familiare e professionale. Sul fronte dei prezzi, la media dei 13 maggiori mercati nel secondo semestre del 2022 si è registrato un aumento dello 0,5% per le abitazioni. Di tutt'altro segno, invece, le evidenze che restituisce il mercato della locazione di abitazioni, dove si sta trasferendo una quota della domanda abitativa. Si conferma il tasso di crescita dei canoni del primo semestre (attorno all'1% in media).

In questa situazione incerta e complessa, nel corso del 2022, la Cooperativa ha assegnato:

nel Villaggio Parco Balossa	n. 1 box edificio A n. 3 alloggi e n. 4 box edificio C n. 1 alloggio edificio D
in Via Bellini	n. 2 alloggi e n. 2 box
nel Villaggio Chiara Corbella Petrillo	n. 36 alloggi n. 34 box e n. 5 posti auto

### 2. Situazione della società

Innanzitutto ribadiamo, ai sensi dell'art. 2 della legge 59/92 e dell'art. 2545 c.c., che i criteri seguiti nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo mutualistico si concretizzano nella realizzazione di alloggi da assegnare ai soci a prezzi contenuti e con modalità di pagamento favorevoli.

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato principalmente dai seguenti fatti:

- È iniziata la costruzione del VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO in Via Cavour a Novate Milanese di n.74 alloggi oltre a 61 box e 42 posti auto.
- Sono ancora disponibili n.16 alloggi finiti e relativi box negli edifici C - D del VILLAGGIO PARCO BALOSSA, di cui 1 alloggio in convenzione con locazione con patto di futura vendita.
- In Via Bellini sono ancora disponibili 2 alloggi e 2 boxes.
- Riguardo alla convenzione SACC per 12 alloggi, 6 dell'edificio A e 6 nell'edificio B, relativi al Villaggio Parco Balossa, diamo evidenza che al 31/12/2022 tutti gli alloggi risultano assegnati.
- Alla data di fine esercizio, gli immobili iscritti tra le rimanenze si suddividono in
  - Immobili in costruzione per Euro 10.754.740=.
  - Immobili già definitivamente assegnati, ancorché non ancora rogati, per complessivi Euro 7.483.200=.
  - Immobili ultimati ma ancora da assegnare per Euro 13.552.760.
- Riguardo al Villaggio Giovanni Paolo II sono disponibili diversi boxes mentre nell'edificio convenzionato in Via Carlotta Marzorati 4/6 sono disponibili ancora due boxes in godimento o in vendita; ricordiamo che, ancora per tutto il 2023, è stata confermata la normativa in vigore circa la possibilità di detrarre nella propria dichiarazione redditi il 50% del costo di costruzione box.
- Anche per l'anno 2023 è stata prorogata la normativa agevolata riguardante l'acquisto della casa da parte di under 36, per i quali sono previsti vantaggi fiscali e amministrativi quali il rimborso dell'IVA pagata, il pagamento di minori spese di registrazione e notari degli atti di compravendita, la garanzia dello Stato per i mutui contratti per l'acquisto della prima casa. È stata predisposta una newsletter ai soci interessati, gli uffici sono a disposizione per le informazioni del caso.
- Per l'anno 2023 la finanziaria ha reintrodotta una misura che consente di portare in detrazione, per 10 anni in quote costanti, il 50% dell'IVA pagata per acquisti di alloggi in classe A o B.
- Confermiamo che il Consiglio di Amministrazione si sta muovendo in più direzioni, facendo proprie le direttive di Confcooperative Habitat, alla

quale partecipiamo con un nostro rappresentante nei Consigli regionale e nazionale.

- Il Consiglio di Amministrazione, ha promosso una campagna social per diffondere le iniziative della Cooperativa, si rende necessario verificare gli strumenti da utilizzare per far arrivare il messaggio della Cooperativa a più persone.
- Prosegue la collaborazione con la Cooperativa San Martino di Bollate, con la quale si stanno progettando insieme due iniziative. Il progetto per il primo intervento è stato definito, stiamo procedendo alla richiesta di offerte da parte delle imprese, di questo informeremo i soci in apposita newsletter.
- Continua l'attività di amministrazione condominiale, in forte crescita, siamo stati nominati nel corso del 2022 amministratori di tre nuovi condomini, sono state inoltrate altre richieste di offerte per i nostri servizi. Invitiamo i soci ad interpellarci, qualora interessati, per un preventivo al riguardo. L'avvicendamento del personale della Cooperativa, della fine esercizio 2022 ha indotto il Consiglio di Amministrazione ad assumere una persona, giovane, con esperienza nel campo della gestione di amministrazione condominiale.
- Riguardo al corpo sociale, sono stati ammessi n.50 soci, mentre sono stati depennati, per decesso o per rinuncia n.56 soci. Rimangono aperte, al momento, le iscrizioni per l'ammissione di nuovi soci.
- Si segnala che tra le unità residenziali ultimate, classificate nelle rimanenze, n.16 alloggi sono ancora da assegnare nel Villaggio Parco Balossa e 2 alloggi in Via Bellini comprensivi di box, mentre sono ancora disponibili un numero discreto di box in Via Carlotta Marzorati e Via Leopardi 47 a disposizione sia in locazione che in assegnazione definitiva - vendita-.

### 3. Carattere aperto della società

Ai sensi dell'art. 2528 c.c. precisiamo che la politica di ammissione dei soci è stata improntata a dare corso alle richieste di ammissioni per assegnazioni di alloggi in godimento o in proprietà, tenuto conto del rapporto soci/numero di alloggi da assegnare, il Consiglio con opportune verifiche periodiche sulle posizioni dei soci, cerca di mantenere nella compagine sociale coloro ancora interessati agli scopi della Cooperativa inoltre la particolare modalità di assegnazione di tutti gli alloggi disponibili sia in godimento che in assegnazione definitiva danno la possibilità a tutti i soci iscritti ad accedere alle graduatorie che di volta in volta vengono formate per l'assegnazione degli alloggi disponibili.

### 4. Andamento economico

Come di consueto, analizziamo la situazione economica della società, suddividendo il conto economico in due aree:

- gestione ordinaria
- gestione finanziaria

#### GESTIONE ORDINARIA

Rappresenta la gestione tipica della cooperativa, quella di costruzione degli alloggi e di assegnazione definitiva o in godimento di cui alla premessa sopra evidenziata. Il 2022 è stato un anno in cui la Cooperativa ha avviato un nuovo cantiere.

Le poste di conto economico sono così formate:

	31/12/22	31/12/21	Differenza	% diff.
<b>RICAVI</b>	<b>2.667.456</b>	<b>3.393.218</b>	<b>-725.762</b>	<b>-21,39</b>
Rimanenze iniziali	28.247.557	28.711.670	-464.113	-1,62
Acquisti e costi costruzione	5.517.334	2.370.775	3.146.559	132,72
- Rimanenze finali	-31.790.700	-28.247.556	-3.543.144	12,54
<b>COSTO VENDUTO</b>	<b>1.974.191</b>	<b>2.834.889</b>	<b>-860.698</b>	<b>-30,36</b>
<b>MARGINE LORDO</b>	<b>693.265</b>	<b>558.329</b>	<b>134.936</b>	<b>24,17</b>
Ricavi diversi di gestione	116.458	763.527	-647.069	-84,75
Servizi e godimento di beni di terzi	256.345	252.533	3.812	1,51
Personale	167.481	169.484	-2.003	-1,18
Ammortamenti	15.146	13.825	1.321	9,56
Svalutazione circolante	0	35.000	-35.000	-100,00
Oneri diversi di gestione	96.829	99.862	-3.033	-3,04
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>535.801</b>	<b>570.704</b>	<b>-34.903</b>	<b>-6,12</b>
<b>RISULTATO LORDO OPERATIVO</b>	<b>273.922</b>	<b>751.152</b>	<b>-477.230</b>	<b>-63,53</b>

#### I ricavi

Sono costituiti come segue:

- Euro 2.248.000 rappresentati da n.8 rogiti per assegnazione definitiva in proprietà di: **n.1 alloggio e 1 box Edificio B Villaggio Parco Balossa**  
**n.3 alloggi e 3 box Edificio C Villaggio Parco Balossa**  
**n.1 alloggi D Villaggio Parco Balossa**
- Euro 376.056 dai canoni di godimento sugli alloggi, box e negozi di proprietà della Cooperativa.
- Euro 43.400 per ricavi accessori che comprendono per lo più i rimborsi delle spese condominiali.

#### I costi

Le voci più significative sono:

- Euro 5.517.334 costi di costruzione.
- Euro 167.481 oneri del personale dipendente
- Euro 256.345 servizi ricevuti da terzi.

#### GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/22	31/12/21	Differenza	% diff.
Proventi finanziari	4.712	1.757	2.955	-7,67
Oneri finanziari	-448.643	-372.107	-76.535	-25,05
Oneri / proventi finanziari netti	-443.931	-370.350	-73.580	

**I ricavi relativi alla gestione finanziaria** sono prevalentemente dovuti a riaddebiti a soci degli interessi su mutui.

**I costi della gestione finanziaria** ammontano a complessivi € 448.643 e sono composti per € 215.366 (2021: € 215.322) dagli interessi passivi pagati sui prestiti sociali e per € 233.212 (2021: € 156.405) dagli interessi sui mutui sulle costruzioni a riscatto e sugli immobili di proprietà.

A fine esercizio 2022 la raccolta dei prestiti sociali è scesa a € 19.227.333 (rispetto agli iniziali € 19.876.562); la diminuzione è dovuta a prelievi da parte dei soci per investimenti più remunerativi e/o per acquisti di alloggi anche al di fuori dalla Cooperativa. Il valore complessivo rimane comunque elevato; allo stato attuale il Governo non ha ancora dato attuazione alla modifica delle nuove norme in merito alla raccolta dei depositi sociali, in particolare all'importo ed alla modalità della garanzia richiesta per garantire parte delle somme riferite ai prestiti sociali.

Per l'anno 2023 il Consiglio di Amministrazione ha elevato i tassi sui prestiti ordinari ed ha introdotto una nuova forma di investimento per depositi vincolati a 24 mesi ad un tasso molto remunerativo. È opportuno rilevare che il tasso medio di remunerazione della raccolta nell'anno 2022, pari al 1,15%, è decisamente superiore a quanto ha offerto il mercato, a condizioni di rischio omogenee.

Inoltre è evidente la ricaduta positiva sui costi degli alloggi e sulle modalità di pagamento, che non sarebbero tali nel caso questa liquidità venisse a mancare.

Si perviene così ad un risultato ante imposte negativo di € -170.009.

Il carico fiscale che ne deriva è di € 38.740 per imposte dell'esercizio correnti e di € 5.757 per utilizzo imposte anticipate.

Come già rilevato, il risultato dell'esercizio ammonta ad € -214.506 (2021: € +379.992).

## **5. Evoluzione prevedibile della gestione**

Come accennato in apertura della relazione la situazione è molto incerta e particolarmente complessa. Il Consiglio di Amministrazione ha preso provvedimenti sia per quanto riguarda l'aumento dei valori di assegnazione per l'iniziativa in corso, sia, come indicato al punto precedente, aumentando i tassi sui prestiti sociali e introducendo un nuovo prodotto per depositi vincolati a 24 mesi. La situazione è sotto lo stretto controllo del Consiglio di Amministrazione che valuterà eventuali ulteriori azioni nel caso la situazione si modificherà ulteriormente, visti i continui aumenti di tassi e con una situazione economica molto incerta ed in continua evoluzione.

Invitiamo, chi fosse interessato ad un alloggio, ad informarsi presso gli uffici per le unità abitative ancora disponibili sia per Via Bellini che per il Villaggio Parco Balossa e a partecipare alle iniziative per le visite nei cantieri e alle riunioni informative messe in atto dal Consiglio di Amministrazione. Ribadiamo che anche per la nuova costruzione sono aperti colloqui informativi per i soci interessati. La Cooperativa da continuità alla sua opera, nella continua ricerca di soddisfare le richieste dei soci che ancora rimangono interessati alla possibilità di ottenere una assegnazione.

## **6. Cariche sociali e modifiche statutarie**

In questo esercizio non sono previsti rinnovi per le cariche sociali, mentre vengono proposte alcune piccole modifiche statutarie, tra cui al comma d) dell'art. 3 eliminando la parola "propri" in quanto l'attività svolta per la gestione condominiale si è ulteriormente incrementata e riguarda anche altri condomini.

A nome del Consiglio di Amministrazione invito ad approvare il bilancio presentato.

Novate Milanese, 31 Marzo 2023

*p. Il Consiglio di Amministrazione*  
**Il Presidente**  
**(Dott. Giancarlo Chiovini)**

## STATO PATRIMONIALE

	31/12/2022		31/12/2021	
<b>ATTIVO</b>				
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>				
a Richiamati	0		4.050	
TOTALE (A)		<b>0</b>		<b>4.050</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>				
I Immobilizzazioni immateriali				
4 Concessioni, licenze e marchi		6.690		4.521
Totale immobilizzazioni immateriali (I)		6.690		4.521
II Immobilizzazioni materiali				
1 Terreni e fabbricati	14.471.354		14.465.824	
- ammortamenti	-218.609		-212.837	
		14.252.745		14.252.987
3 Attrezzature ind. e comm.	143.746		142.461	
- ammortamenti	-113.973		-106.830	
		29.773		35.631
Totale immobilizzazioni materiali (II)		14.282.518		14.288.618
III Immobilizzazioni finanziarie				
2 Crediti				
d - Verso altri oltre l'esercizio successivo	1.931		1.931	
Totale crediti		1.931		1.931
3 Altri titoli		525		525
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)		2.456		2.456
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) (I + II + III)		<b>14.291.664</b>		<b>14.295.595</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
I Rimanenze				
1 Materie prime, sussid. e di consumo		0		0
2 Semilavorati		10.754.740		4.962.535
4 Prodotti finiti e merci		21.035.960		23.285.021
Totale (I)		31.790.700		28.247.556
II Crediti				
1 Verso soci assegnatari e clienti entro l'esercizio successivo	166.936		154.535	
		166.936		154.535
5-bis Crediti tributari entro l'esercizio successivo	56.203		211.848	
		56.203		211.848
5-ter Imposte anticipate entro l'esercizio successivo oltre l'esercizio successivo	9.213		13.929	
	0		1.041	
		9.213		14.970
5 quater Verso altri entro l'esercizio successivo	6.642		11.961	
		6.642		11.961
Totale (II)		238.994		393.314
		0		0
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizz.				
IV Disponibilità liquide				
1 Depositi bancari e postali		1.272.733		1.577.697
3 Denaro e valori in cassa		9.551		863
Totale (IV)		1.282.284		1.578.560
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C) (I+II+III+IV)		<b>33.311.978</b>		<b>30.219.430</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>				
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)		<b>6.642</b>		<b>3.707</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)</b>		<b>47.610.284</b>		<b>44.522.782</b>

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

STATO PATRIMONIALE		31/12/2022	31/12/2021
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I	Capitale sociale	512.521	511.071
II	Riserve da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	7.021.192	7.021.192
IV	Riserva legale	830.323	716.325
V	Riserve statutarie	0	0
VI Altre riserve			
3	Riserve ex. Art 12 L. 904/77	2.795.453	2.540.859
	Arrotondamenti	-1	-1
		2.795.452	2.540.858
VII	Riserva copertura flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	<b>-214.506</b>	<b>379.992</b>
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>10.944.982</b>	<b>11.178.888</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>			
		0	0
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>			
		<b>427</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>			
3	Debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo	19.227.333	19.876.562
		19.227.333	19.876.562
4	Debiti verso banche entro l'esercizio successivo	322.222	275.100
	oltre l'esercizio successivo	11.050.453	9.883.804
		10.158.904	10.158.904
6	Acconti entro l'esercizio successivo	139.460	362.343
	oltre l'esercizio successivo	4.662.012	1.594.508
		4.801.472	1.956.851
7	Debiti verso fornitori entro l'esercizio successivo	840.710	48.986
		840.710	48.986
12	Debiti tributari entro l'esercizio successivo	66.728	64.793
		66.728	64.793
13	Debiti v/istituti di previdenza entro l'esercizio successivo	8.231	9.411
		8.231	9.411
14	Altri debiti entro l'esercizio successivo	19.955	17.077
	oltre l'esercizio successivo	305.570	1.185.207
		325.525	1.202.284
	<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>36.642.674</b>	<b>33.317.791</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>			
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>22.201</b>	<b>26.103</b>
	<b>TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)</b>	<b>47.610.284</b>	<b>44.522.782</b>

## CONTO ECONOMICO

**31/12/2022**
**31/12/2021**

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1 Ricavi delle vendite e prestazioni

a Vendite	2.248.000	2.940.473
b Prestazioni	376.056	362.119
c Ricavi accessori	43.400	90.626

2 Variaz. riman. prodotti in lavorazione e finiti

5 Altri ricavi e proventi

a Ricavi diversi

	2.667.456	3.393.218
	3.543.143	1.994.528
116.458	763.527	

TOTALE (A)

**6.327.057**      **6.151.273**

### B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6 Materie prime, sussid., consumo

7 Servizi

8 Godimento di beni di terzi

9 Personale

a Salari e stipendi

b Oneri sociali

c Trattamento di fine rapporto

	5.517.334	2.370.775
	254.543	253.054
	1.802	1.782
122.631	124.274	
36.633	36.646	
8.217	8.564	

10 Ammortamenti e svalutazioni

a Amm. immobilizzazioni immateriali

b Amm. immobilizzazioni materiali

d Sval. crediti attivo circol. e disponib.

	167.481	169.484
2.231	2.173	
12.915	11.652	
0	35.000	

11 Variaz. riman. aree edificabili

14 Oneri diversi di gestione

TOTALE (B)

DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)

**6.053.135**      **5.400.121**  
**273.922**      **751.152**

### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16 Altri proventi finanziari

d Altri proventi

- da altri

4.712	1.757	
4.712	1.757	

17 Interessi ed altri oneri finanziari

d ad altri

Arrotondamenti

448.643	372.107	
0	1	

TOTALE ( 15 + 16 - 17 +/- 17bis) (C)

**-448.643**      **-372.108**  
**-443.931**      **-370.351**

### D) RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

RISULTATO ANTE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)

20 a Imposte sul reddito dell'esercizio correnti

b Imposte differite

c Imposte anticipate

21 Utile (perdita) dell'esercizio

**0**      **0**  
**-170.009**      **380.801**  
**-38.740**      **-4.788**  
**0**      **0**  
**-5.757**      **3.979**  
**-214.506**      **379.992**

Il presente bilancio è vero e conforme alle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

(Dr. Giancarlo Chiovini)

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

## STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2022

(in unità di €)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>ATTIVO</b>		
Immobilizzazioni materiali	14.615.100	14.608.285
F.di ammortamenti imm. materiali	-332.582	-319.667
Immobilizzazioni immateriali	6.690	4.521
Rimanenze magazzino e lavori	31.790.700	28.247.556
Titoli e partecipazioni	525	525
Crediti immobilizzati	1.931	1.931
Cassa e banche	1.282.284	1.578.560
Crediti commerciali	166.936	154.535
Altri crediti	72.058	242.829
Ratei e risconti	6.642	3.707
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>47.610.284</b>	<b>44.522.782</b>
<b>PASSIVO</b>		
Capitale sociale	512.521	520.521
Riserve	10.646.967	10.278.375
Fondi vari	427	0
Obbligazioni	0	0
Mutui e finanziamenti	30.600.008	30.035.466
Debiti verso banche	0	0
Debiti commerciali	5.642.182	2.005.837
Altri debiti	400.484	1.276.488
Ratei e risconti	22.201	26.103
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>47.824.790</b>	<b>44.142.790</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-214.506</b>	<b>379.992</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>47.610.284</b>	<b>44.522.782</b>

## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2022

(in unità di €)

	31/12/2022	%	31/12/2021	%
<b>TOTALE FATTURATO</b>	<b>2.667.456</b>	<b>100,00</b>	<b>3.393.218</b>	<b>100,00</b>
Rimanenze iniziali	28.247.557	1058,97	28.711.670	846,15
Acquisti	5.517.334	206,84	2.370.775	69,87
- Rimanenze finali	-31.790.700	-1191,80	-28.247.556	-832,47
<b>COSTO VENDUTO</b>	<b>1.974.191</b>	<b>74,01</b>	<b>2.834.889</b>	<b>83,55</b>
<b>MARGINE LORDO</b>	<b>693.265</b>	<b>25,99</b>	<b>558.329</b>	<b>16,45</b>
Ricavi diversi di gestione	116.458	4,37	763.527	22,50
Servizi e godimento di beni di terzi	256.345	9,61	252.533	7,44
Personale	167.481	6,28	169.484	4,99
Ammortamenti	15.146	0,57	13.825	0,41
Svalutazione circolante	0	0,00	35.000	1,03
Accantonamenti rischi e oneri	0	0,00	0	0,00
Oneri diversi di gestione	96.829	3,63	99.862	2,94
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>535.801</b>	<b>20,09</b>	<b>570.704</b>	<b>16,81</b>
<b>RISULTATO LORDO OPERATIVO</b>	<b>273.922</b>	<b>10,27</b>	<b>751.152</b>	<b>22,14</b>
Proventi finanziari	4.712	0,18	1.757	0,05
Oneri finanziari	-448.643	-16,82	-372.108	-10,97
Utili e perdite su cambi	0	0,00	0	0,00
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE</b>	<b>-170.009</b>	<b>-6,37</b>	<b>380.801</b>	<b>11,22</b>
Rivalutazioni finanziarie	0	0,00	0	0,00
Svalutazioni finanziarie	0	0,00	0	0,00
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>-170.009</b>	<b>-6,37</b>	<b>380.801</b>	<b>11,22</b>
Imposte dell'esercizio e differite	-44.497	-1,67	-809	-0,02
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-214.506</b>	<b>-8,04</b>	<b>379.992</b>	<b>11,20</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO**

31-12-2022

31-12-2021

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio		(214.506)	379.992
Imposte sul reddito		44.497	809
Interessi passivi / (attivi)		443.931	370.351
(Dividendi)		0	0
(Plusvalenze) / Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		273.922	751.152
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi		215.431	215.702
Ammortamenti delle immobilizzazioni		15.146	13.825
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		0	(667.675)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		230.577	(438.148)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto		504.499	313.004
Variazioni del capitale circolante netto	Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.543.144)	464.114
	Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(12.401)	(65.095)
	Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	791.724	(70.701)
	Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.935)	(1.346)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.902)	(1.189)
	Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.090.841	1.545.908
Totale variazioni del capitale circolante netto		(679.817)	1.871.688
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto		(175.318)	2.184.692
Altre rettifiche	Interessi incassati/(pagati)	(443.931)	(370.351)
	(Imposte sul reddito pagate)	0	0
	Dividendi incassati	0	0
	(Utilizzo dei fondi)	(215.004)	(215.702)
	Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche		(658.935)	(586.053)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		(834.253)	1.598.639
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali	(Investimenti)	(6.815)	(32.879)
	Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali	(Investimenti)	(4.400)	(3.900)
	Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	(Investimenti)	0	0
	Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate	(Investimenti)	0	0
	Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		(11.215)	(36.779)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi	Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	47.122	(32.638)
	Accensione finanziamenti	517.420	0
	(Rimborso finanziamenti)	0	(1.274.273)
Mezzi propri	Aumento di capitale a pagamento	0	5.897
	(Rimborso di capitale)	(15.350)	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		549.192	(1.301.014)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A± B ± C)		(296.276)	260.846
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio	Depositi bancari e postali	1.577.697	1.312.651
	Assegni	0	4.000
	Danaro e valori in cassa	863	1.063
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		1.578.560	1.317.714
Di cui non liberamente utilizzabili		0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	Depositi bancari e postali	1.272.733	1.577.697
Danaro e valori in cassa		9.551	863
Totale disponibilità liquide a fine esercizio		1.282.284	1.578.560
Di cui non liberamente utilizzabili		0	0

# VILLAGGIO PARCO BALOSSA

Edificio **C** - Edificio **D**



Appartamenti di tre e quattro locali **disponibili**

# VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO



Appartamenti di due, tre e quattro locali **disponibili**



Chiama  
lo **02 3542263**  
e fissa  
un appuntamento!

## Finanziamenti effettuati dai soci della società

I prestiti da soci vengono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale, nel rispetto delle leggi vigenti dello statuto e dei regolamenti.

La raccolta di risparmio presso i soci è consentita nei limiti ed alle condizioni previste dall'art.11 D.Lgs. 385/1993, dalla delibera CICR 19/7/2005 integrata con delibera 22/02/2006, dalle circolari della Banca d'Italia (n°229 del 21/04/1999 ultimamente aggiornata con provvedimento dell'8/11/2016).

Tale normativa impone che il totale del prestito sociale non superi tre volte il patrimonio netto della cooperativa.

I dati di seguito riportati evidenziano che tale rapporto è di 1,8 e quindi nei limiti di legge:

A - Valore del prestito sociale (soci per finanziamento) € 19.227.333

B - Patrimonio all'1/1/2022 (escluso il risultato) € 10.798.897

C - Limite della raccolta al 31/12/2022 (B x 3) € 32.396.691

D - DIFFERENZA (C - A) € 13.169.358

E - Rapporto tra prestito sociale (A) e patrimonio netto (B) n° **1,80**

In ottemperanza all'obbligo informativo previsto dal citato provvedimento della Banca d'Italia dell'8/11/2016 per le cooperative con più di 50 soci che raccolgono prestiti sociali, si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- ammontare del prestito sociale alla data di chiusura dell'esercizio € 19.227.333

- ammontare del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio € 10.944.983

- debiti a medio/lungo termine € 16.018.035

- attivo immobilizzato € 14.291.664

L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più debiti a medio/lungo termine e attivo immobilizzato è pari a **1,89**.

Si precisa che "un indice di struttura finanziaria inferiore a 1 evidenzia situazioni di un non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e impieghi della società". Nel nostro caso tale indice, superiore a 1, è un ulteriore segnale di equilibrio patrimoniale e finanziario della cooperativa.

Nuove più stringenti norme entreranno in vigore a seguito di delibera CICR che dovrà essere emanata in conformità alla Legge 205/2017 art.1 comma 240.

## Attestazione della prevalenza ai sensi dell'ex art. 2513 del Codice Civile

Il calcolo di verifica del superamento o meno dei parametri di prevalenza, così come richiesto dall'art. 2513 e.e., evidenzia che la cooperativa ha svolto nell'esercizio 2022 la propria attività per il 96,4% nei confronti dei propri soci, come sotto calcolato.

Ripartizione ricavi delle vendite e delle prestazioni:

- Ricavi per assegnazioni e prestazioni verso soci € 2.588.105

- Ricavi da voce A 1 del conto economico € 2.667.456

- **Percentuale di prevalenza 97,03%**

Viene riconfermato che la cooperativa va considerata a mutualità prevalente ai sensi dell'art. 2513 comma 1 c.c.

**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**

**Ai Soci di  
CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA**

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di CASA NOSTRA SOCIETA' 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 integrati va.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

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

**Altri Aspetti**

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

**Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

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

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori di CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

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

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

### **REVIDEA S.r.l.**



Gianluca Delbarba  
Socio

Brescia, 12 aprile 2023

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429 comma 2 C.C.**

All'assemblea dei Soci della Società CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA. Nel corso dell'esercizio chiuso il 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 al 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di € -214.507.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione contenente un giudizio senza modifica, con richiamo d'informativa.

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, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste 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.

### **ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2403 E SEG. 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 rilevato particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dagli amministratori delegati, con adeguato anticipo e anche durante gli incontri svolti, 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, 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 acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n° 118/2021.

Nel corso dell'esercizio non è stato necessario rilasciare da parte del collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### **NORMATIVA PER LE COOPERATIVE**

Ai sensi dell'art. 2545 C.C. e dell'art. 2 della Legge 59/92 attestiamo che l'attività sociale è stata orientata a conseguire lo scopo mutualistico di consentire ai soci l'ottenimento di abitazioni a condizioni favorevoli realizzando edifici da assegnare in proprietà, gestendo edifici assegnati in godimento, assegnando gli immobili prevalentemente ai soci e nel rispetto delle norme e dei regolamenti interni.

Ai sensi dell'art. 2513 C.C. attestiamo che gli amministratori hanno documentato nella Nota Integrativa la condizione di mutualità prevalente dell'attività svolta dalla cooperativa in conformità a quanto previsto nell'art. 2512 e.e. Inoltre diamo atto che, come riferito dagli amministratori nella relazione sulla gestione, la cooperativa rimane in attesa delle norme attuative per poter adempiere alle nuove disposizioni relative alla raccolta dei prestiti sociali, con particolare riferimento alla parte di essi che dovrà essere garantita.

### **OSSERVAZIONI IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO**

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2022 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.

È stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale.

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma cinque, e.e.

### **OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti invitiamo i Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di copertura della perdita d'esercizio formulata dall'Organo Amministrativo in nota integrativa.

Novate Milanese, 12 Aprile 2023

*Il Collegio Sindacale*  
(Rag. Alberto Fasani)  
(Rag. Pierluigi Parini)  
(Rag. Carlo Tagliabue)

Tutte le cooperative, a prescindere dal loro inserimento in una delle tre classi, godono degli stessi diritti e assumono i medesimi doveri sanciti dagli articoli 3 e 4 dello Statuto della Confederazione.

Sono state definite tre classi AAA, AA, A con premialità, vantaggi e servizi aggiuntivi rispetto a quelli base assicurati a tutte le cooperative.

Per definire l'appartenenza alle classi di merito mutualistico sono individuate tre tematiche, specificando per ciascuna di esse dei "punti di qualità mutualistica" a cui sarà attribuito un differente peso ponderale rispetto al valore loro assegnato nell'ambito della valutazione complessiva:

#### **I area: Mutualità e partecipazione**

L'elemento costante di valutazione deve essere sempre la salvaguardia continua dei principi fondanti della cooperazione, capaci di marcare la nostra differenza rispetto al resto degli operatori. Non solo il meritevole risultato di dare buone case a costi più bassi del mercato, ma significa fare sempre gli interessi dei soci, "azionisti primi della Cooperativa".

#### **II area: Relazione consortile e/o struttura organizzativa**

In un contesto economico e sociale profondamente mutuato a seguito della perdurante crisi del mercato della residenza, il processo di integrazione, di aggregazione e/o di collaborazione delle Cooperative di abitanti diventa una vera esigenza per la sopravvivenza delle Cooperative stesse.

#### **III area: Procedure operative**

Attraverso la definizione di procedure operative corrette, trasparenti e verificabili, si intendono sviluppare e uniformare prassi virtuose di gestione sulla base di modalità messe in atto in realtà che, nonostante i momenti di crisi, hanno saputo resistere, divenendo soggetti credibili sul mercato senza mai derogare dal rigore mutualistico e connotandosi con nettezza come soggetti diversi dalle immobiliari, dalle imprese di costruzione e dalle cooperative di produzione e lavoro.

Allo stesso tempo tali procedure contribuiscono a prevenire e potenzialmente a evitare comportamenti opachi e/o illegali.

Ogni Cooperativa ha un solo conto corrente dedicato all'iniziativa oppure nel caso di Cooperativa multi-programma patrimonializzata che abbia in corso più iniziative, per ognuna di esse ha un solo conto corrente dedicato.

#### **IV area: Elementi di valutazione negativa**

Nella definizione del nostro rating si è ritenuto fondamentale dedicare un'apposita area dove inserire elementi di conclamata negatività, sia mutualistica sia operativa da disincentivare - se non sradicare - nelle Cooperative, sapendo che tali usi sono sovente messi in atto da realtà associate divenendo fonte di distorsioni e criticità. I punteggi in questo caso saranno negativi.

**Il risultato porta ad un coefficiente di 190 che equivale a tripla A – AAA.**



**CASA NOSTRA**  
Società Cooperativa

via Cavour, 22  
20026 Novate Milanese  
MILANO

t. 02 3542263  
f. 02 33240362

[info@cooperativacasanostra.it](mailto:info@cooperativacasanostra.it)  
[www.cooperativacasanostra.it](http://www.cooperativacasanostra.it)