

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023
RELAZIONE SULLA GESTIONE
RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE
RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE

ASSEMBLEA DI BILANCIO 2024

18 GIUGNO

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 2023

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio al 31 dicembre 2023 si è chiuso con un disavanzo di gestione di € 149.639.

1. Situazione generale del settore

Dopo i numeri record raggiunti nel biennio post-pandemia, il mercato immobiliare italiano sta vivendo un forte rallentamento. L'instabilità socio-economica internazionale e la diminuzione del potere d'acquisto delle famiglie hanno infatti contribuito alla contrazione delle compravendite, mentre si mantiene stabile la crescita dei prezzi delle case.

2. Andamento mercato immobiliare 2023

Il 2021 e 2022 sono stati anni eccezionali per il mercato immobiliare, in cui si è assistito a un vero e proprio boom delle transazioni. Un entusiasmo che è andato pian piano affievolendosi, proseguendo in un calo continuo fino a raggiungere livelli di sofferenza nel 2023. La contrazione delle compravendite immobiliari dipende da diversi fattori:

- tassi di interesse elevati: causati dagli aumenti costanti effettuati della BCE per compensare la forte inflazione
- maggiore difficoltà di accesso al credito: l'aumento dei tassi da un lato ha fatto impennare gli interessi sui mutui variabili, dall'altro ha spinto le banche a inasprire le condizioni di concessione del credito
- conflitto Russia-Ucraina: oltre all'instabilità socio-economica, la guerra ha avuto conseguenze anche sul reperimento di risorse energetiche, determinando rincari in bolletta e un aumento dei costi di costruzione delle case
- nuove esigenze abitative post-pandemia: le restrizioni dovute al Covid-19 e il maggiore ricorso allo smart working hanno concentrato l'attenzione degli acquirenti verso soluzioni immobiliari con spazi più ampi e in aree suburbane
- maggiore attenzione alla classe energetica: gli Italiani sono sempre più attenti alla **classe energetica della casa** e cercano immobili con bassi consumi. Secondo un'indagine Fimaa, l'offerta di abitazioni con alte classi energetiche è ancora troppo scarsa per coprire la domanda, causando un calo delle compravendite.

Caro mutui

Per inquadrare meglio l'andamento del mercato immobiliare italiano 2023, il caro mutui merita un breve approfondimento. Da un rapporto **Nomisma**, il 78% delle famiglie intenzionate all'acquisto di una casa considera di ricorrere al mutuo. Un dato comunque in calo rispetto al 2022 (83%), a causa della maggiore difficoltà dell'accesso al credito. Da un lato, infatti, le banche richiedono un reddito minimo più elevato, dall'altro erogano mutui con molta più cautela, in seguito all'incremento delle insolvenze dovute al forte aumento dei tassi di interesse. In base alle previsioni del **Consiglio Nazionale del Notariato**, si prospetta un calo complessivo dei finanziamenti pari al 23,8% nel 2023. I mutui alle stelle, uniti alla perdita di potere di acquisto delle famiglie italiane, sono quindi i fattori che più hanno inciso sul progressivo calo delle compravendite nell'anno in corso. **L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023** di Nomisma stima un calo del numero di compravendite pari al 14,6% su base annua rispetto al 2022. Le transazioni attese entro la fine dell'anno sono 670 mila, mentre nel 2022 sono state 784 mila in totale. Dai **Dati Statistici Notarili**, risulta un calo del -8,7% nelle compravendite del I semestre 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022 (da 303.375 a 277.052), con la previsione di una diminuzione complessiva degli acquisti del 10,5% entro fine anno. Si conferma Milano come città in cui si effettua il maggior numero di compravendite (10.920), con un calo dell'11% nel mercato autunnale. Milano riporta un incremento del 3,8% dei prezzi immobiliari su base annuale. La tendenza positiva dei prezzi degli immobili in Italia è confermata anche dall'Osservatorio Nomisma 2023, in base al quale non sono previsti cali nel breve periodo, nonostante la contrazione delle compravendite.

Nomisma stima un aumento dei prezzi complessivo per il 2023 dell'1% (rispetto al +3,1% del 2022), richiamando però l'attenzione sulla perdita di valore nominale dovuta all'inflazione. Una volta corretto il valore alla luce dell'inflazione,

l'aumento dell'1% si traduce in un calo reale del -4,8%.

Nonostante la contrazione delle transazioni immobiliari, la domanda rimane comunque stabile e molto dipenderà da come il settore saprà adeguarsi alle nuove opportunità. Il 2024 vedrà probabilmente un proseguimento del trend negativo del 2023, con le compravendite che scenderanno ulteriormente secondo Nomisma, per un totale di 643 mila transazioni. Sempre secondo l'istituto di ricerca, i prezzi saliranno lievemente di un +0,2%, che corrisponde a un calo del 2,5% corretto per l'inflazione, da **Scenari Immobiliari** si rileva un certo ottimismo, dovuto alla probabile diminuzione dei tassi di interesse. L'istituto indipendente ipotizza una contrazione delle compravendite del 5,9%, inferiore al 13% stimato per il 2023. Meno positive le previsioni di **Banca d'Italia**, che nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023 ipotizza un peggioramento dell'andamento del mercato immobiliare su un orizzonte biennale. Secondo Bankitalia anche i prezzi di vendita sono destinati a diminuire nei prossimi due anni. L'incertezza del periodo non consente di fare previsioni a lungo termine, ma possiamo individuare alcuni fattori che potrebbero influenzare il mercato immobiliare nei prossimi anni:

Crescita economica molto debole per l'Italia nel breve periodo. Si rivedrà una leggera ripresa del PIL, stimata sull'1,3% a partire dal 2025, confermata nel 2026, rispetto al 0,7% del 2024. Le previsioni sulla lieve spinta all'economia, unite a quelle sul calo dell'inflazione e sulla riduzione dei tassi di interesse, fanno ben sperare anche per quanto riguarda il settore immobiliare.

Direttiva "Case Green"

Un altro fattore da tenere in considerazione è l'impatto sul mercato immobiliare italiano della cosiddetta direttiva "Case Green" (o **Direttiva EPBD**), che ha l'obiettivo di ridurre del 55% le emissioni nocive entro il 2030. In base al provvedimento del Parlamento dell'Unione Europea tutte le abitazioni, escluse quelle di valore storico, devono raggiungere la classe E entro il 2030 e la classe D entro il 2033, fino a conseguire un impatto ambientale zero entro il 2050. Dei circa 13 milioni di edifici residenziali presenti nel nostro Paese (fonte **Siape**), il 74% appartiene alle categorie energetiche E, F e G. Sembra probabile che verrà lasciata una maggiore libertà ai singoli Stati, con l'impegno di raggiungere tappe e obiettivi comuni a tutti i membri UE.

Previsioni mercato degli affitti

L'inflazione elevata e la difficoltà di accedere al credito per comprare casa con un mutuo hanno favorito una crescita del numero di contratti di locazione. Il rialzo registrato nel primo semestre del 2023 è quantificabile in un +1,4% da stime Fimaa. I risultati migliori li ottengono le città universitarie, quelle con poli industriali capaci di attirare lavoratori fuori sede e le destinazioni turistiche. I **contratti di affitto per studenti** registrano un +11%, i contratti transitori segnano un +5,9% e in positivo (+1,4%) sono anche i **tipi di contratti di affitto** a canone concordato. Nomisma evidenzia la crescita anche dei canoni di affitto: +1,7% da gennaio a luglio 2023, con rendimenti medi del 5,2% lordo annuo.

In questa situazione incerta e complessa, nel corso del 2023, la Cooperativa ha assegnato:

nel Villaggio Parco Balossa	n. 5 alloggi e n. 5 box edificio C
	n. 7 alloggi e n. 6 box edificio D
nel Villaggio Chiara Corbella Petrillo	n. 7 alloggi n. 7 box e n. 1 posti auto

3. Situazione della società

Innanzitutto ribadiamo, ai sensi dell'art. 2 della legge 59/92 e dell'art. 2545 e.e., 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 2023 è stato caratterizzato principalmente dai seguenti fatti:

- È proseguita 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. 6 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 20.308.908=.
 - Immobili già definitivamente assegnati, ancorché non ancora rogitati, per complessivi Euro 12.550.424=
 - Immobili ultimati ma ancora da assegnare per Euro 6.924.062=

- 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 2024, è stata confermata la normativa in vigore circa la possibilità di detrarre nella propria dichiarazione redditi il 50% del costo di costruzione box.
- Per l'anno 2024 cambiano le agevolazioni in materia edilizia in particolare: Benefici fiscali casa giovani

Con l'art. 3, commi da 12 terdecies a 12 quinquiesdecies, è stato prorogato al 31 dicembre 2024 il termine per usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa di abitazione a favore dei giovani under 36. Si rammenta che tali incentivi sono stati introdotti dalla Legge n. 23.7.2021, n. 106, poi prorogati dalla successiva legge 29.12.2022, n. 197 fino al 31 dicembre 2023. In particolare, viene accordato ai giovani che non hanno compiuto 36 anni di età nell'anno del rogito notarile e con un ISEE inferiore a 40.000 euro annui, di usufruire dell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale per gli atti soggetti ad imposta di registro oppure di un credito di imposta pari all'IVA applicata sul prezzo per gli atti soggetti ad IVA, relativamente gli acquisti a titolo oneroso della proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione dell'immobile "non di lusso" da destinare a "prima casa". Con l'attuale novella normativa, vengono salvaguardati i preliminari sottoscritti e registrati entro lo scorso anno, a condizione però che gli atti definitivi vengano redatti entro il 31 dicembre 2024. Viene anche riconosciuto un credito d'imposta pari alle imposte corrisposte dagli acquirenti in eccesso qualora i contratti definitivi siano stati stipulati tra il 1° gennaio e il 28 febbraio 2024.

Garanzia acquisto prima casa

Viene anche prorogato al 31 dicembre 2024 il termine per l'accesso al fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani. Infatti, con l'art. 3, comma 12-septies, della legge in esame, si stabilisce che la disposizione di cui all'articolo 64, comma 3, terzo periodo, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, in materia di finanziamenti garantiti dal Fondo di garanzia per la prima casa, si applica fino al 31 dicembre 2024 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.

È stato definito il nuovo logo della Cooperativa e il nuovo sito, le modifiche sono indirizzate a favorire la conoscenza della Cooperativa con strumenti più idonei alla ricerca degli alloggi disponibili e ad indirizzarci ad una platea più ampia di richiedenti l'ammissione a socio della Cooperativa favorendo nuove assegnazioni.

- A febbraio 2024 è stata costituita la Cooperativa di scopo Gemini tra la nostra cooperativa e la Cooperativa Edificatrice San Martino con la quale collaboriamo da diversi anni. La Cooperativa di scopo mira a gestire insieme nuovi interventi utilizzando uno strumento più snello e, crediamo, più competitivo. Nel corso del 2024 i soci verranno informati delle procedure per poter accedere all'iniziativa.

- Continua l'attività di amministrazione condominiale. Siamo stati nominati, nel corso del 2023, amministratori di cinque nuovi condomini e sono state inoltrate altre richieste di offerte per i nostri servizi. Invitiamo i soci ad interpellarci, qualora interessati, per un preventivo al riguardo.
- Riguardo al corpo sociale, sono stati ammessi n. 47 soci, mentre sono stati de-pennati, per decesso o per rinuncia n. 37 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. 6 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-.

4. Carattere aperto della società

Ai sensi dell'art. 2528 e.e. 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.

5. 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 2023 è stato un anno in cui la Cooperativa ha continuato nella costruzione della nuova iniziativa VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO. Le poste di conto economico sono così formate:

	31/12/23	31/12/22	Differenza	% diff.
RICAVI	2.025.483	2.667.456	-641.973	-24,07
Rimanenze iniziali	31.790.700	28.247.557	3.543.143	12,54
Acquisti e costi costruzione	8.239.059	5.517.334	2.721.725	49,33
- Rimanenze finali	-39.783.395	-31.790.700	-7.992.695	25,14
COSTO VENDUTO	246.364	1.974.191	-1.727.827	-87,52
MARGINE LORDO	1.779.119	693.265	1.085.854	156,63
Ricavi diversi di gestione	93.612	116.458	-22.846	-19,62
Servizi e godimento di beni di terzi	222.123	256.345	-34.222	-13,35
Personale	172.711	167.481	5.230	3,12
Ammortamenti	17.640	15.146	2.494	16,47
Oneri diversi di gestione	113.290	96.829	16.461	17,00
TOTALE COSTI DI GESTIONE	525.764	535.801	-10.037	-1,87
RISULTATO LORDO OPERATIVO	1.346.967	273.922	1.073.045	391,73

I ricavi

Sono costituiti come segue:

- Euro 1.573.300,02 rappresentati da n. 13 rogiti per assegnazione definitiva in proprietà di:
 - n. 2 alloggi e 4 box Edificio C Villaggio Parco Balossa
 - n. 1 alloggi e 1 box Edificio D Villaggio Parco Balossa
 - n. 1 box in Via delle Alpi
 - n. 2 box Villaggio Moroni
 - n. 3 box Villaggio Giovanni Paolo II
 - n. 1 box Via della Resistenza
 - n. 1 box Edificio A Villaggio Parco Balossa
 - n. 1 box Edificio B Villaggio Parco Balossa
- Euro 404.791 dai canoni di godimento sugli alloggi, box e negozi di proprietà della Cooperativa.
- Euro 141.004 per ricavi accessori che comprendono per lo più i compensi di amministrazione condominiale, Euro 75.170 e rimborsi delle spese condominiali, Euro 46.342.

I costi

Le voci più significative sono:

- Euro 8.239.059 costi di costruzione.
- Euro 172.711 oneri del personale dipendente.
- Euro 222.123 servizi ricevuti da terzi.

GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/23	31/12/22	Differenza	% diff.
Proventi finanziari	230	4.712	-4.482	-95,12
Oneri finanziari	-1.011.018	-448.643	-562.375	125,35
Oneri / proventi finanziari netti	-1.010.788	-443.931	-566.857	

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 € 1.011.017 e sono composti per € 229.657 (2022: € 215.366) dagli interessi passivi pagati sui prestiti sociali, per € 41.772 dagli interessi passivi sui prestiti sociali vincolati per 24 mesi da pagare (2022: € zero), per € 461.511 (2022: € 233.212) dagli interessi sui mutui sulle costruzioni a riscatto e sugli immobili di proprietà e per € 278.054 (2022: € zero) dagli interessi sul mutuo sull'immobile in costruzione Villaggio Corbella Petrillo.

A fine esercizio 2023 la raccolta dei prestiti sociali è scesa a € 18.330.508 (rispetto agli iniziali € 19.227.333); 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 at-

tuale 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 per i depositi vincolati a 24 mesi ad un tasso molto remunerativo. È opportuno rilevare che il tasso medio di remunerazione della raccolta nell'anno 2023, pari al 1,42%, è decisamente superiore a quanto ha offerto il mercato, a condizioni di rischio omogenee. Ricordiamo quanto indicato sul sito a proposito dello strumento dei depositi sociali.

L'adesione ad una cooperativa come la nostra non può essere soltanto un fatto occasionale, dettato unicamente da uno stato di necessità; è piuttosto una precisa scelta che, accanto ai vantaggi economici che giustamente ciascuno di noi ricerca, sollecita una responsabilità personale e solidale. Un mezzo per concretizzare questa responsabilità solidale e realizzare la mutualità, cioè il reciproco aiuto e sostegno è l'investimento dei propri risparmi, o parte di questi, in cooperativa perché possano essere trasformati, con oculati programmi edificatori, in investimenti sociali.

Si perviene così ad un risultato ante imposte positivo di € 336.179.

Il carico fiscale che ne deriva è di € 186.540 per imposte dell'esercizio corrente. Come già rilevato, il risultato dell'esercizio ammonta ad € 149.639 (2022: € -214.507).

6. 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 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. 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.

7. Cariche sociali e modifiche statutarie

In questo esercizio deve essere ratificata la cooptazione del nuovo membro del Consiglio di Amministrazione, Dott. Terzulli Alessandro in sostituzione del Sig. Figini Ruggero, dimissionario; inoltre è in scadenza il Collegio Sindacale. Viene poi proposta una precisazione allo statuto sociale all'articolo 19 "Avendo come scopo l'assegnazione ai soci in proprietà e/o in godimento di case non di lusso ai soci non spetta l'attribuzione di ristorni".

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

Novate Milanese, 7 Maggio 2024

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

STATO PATRIMONIALE

	31/12/2023		31/12/2022	
ATTIVO				
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		0		0
B) Immobilizzazioni				
I Immobilizzazioni immateriali				
4 Concessioni, licenze e marchi		21.030		6.690
Totale immobilizzazioni immateriali (I)		21.030		6.690
II Immobilizzazioni materiali				
1 Terreni e fabbricati	14.383.680		14.471.354	
- ammortamenti	- 214.411		- 218.609	
		14.169.269		14.252.745
3 Attrezzature ind. e comm.	143.746		143.746	
- ammortamenti	- 120.181		- 113.973	
		23.565		29.773
Totale immobilizzazioni materiali (II)		14.192.834		14.282.518
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)		14.216.320		14.291.664
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze				
2 Semilavorati		20.308.908		10.754.740
4 Prodotti finiti e merci		19.474.487		21.035.960
Totale (I)		39.783.395		31.790.700
II Crediti				
1 Verso soci assegnatari e clienti entro l'esercizio successivo	112.397		166.936	
		112.397		166.936
5-bis Crediti tributari entro l'esercizio successivo	136.846		56.203	
		136.846		56.203
5-ter Imposte anticipate entro l'esercizio successivo	9.213		9.213	
		9.213		9.213
5 quater Verso altri entro l'esercizio successivo	24.499		6.642	
		24.499		6.642
Totale (II)		282.955		238.994
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizz.				
IV Disponibilità liquide				
1 Depositi bancari e postali		178.492		1.272.733
3 Denaro e valori in cassa		394		9.551
Totale (IV)		178.886		1.282.284
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C) (I+II+III+IV)		40.245.236		33.311.978
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI				
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)		8.689		6.642
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)		54.470.245		47.610.284

STATO PATRIMONIALE

31/12/2023
31/12/2022
PASSIVO
A) PATRIMONIO NETTO

I	Capitale sociale	517.969		512.521
II	Riserve da sovrapprezzo	0		0
III	Riserve di rivalutazione	6.806.686		7.021.192
IV	Riserva legale	830.323		830.323
V	Riserve statutarie	0		0
VI	Altre riserve			
3	Riserve ex. Art 12 L. 904/77	2.795.453		2.795.453
	Arrotondamenti	-1		-1
		2.795.453		2.795.452
VII	Riserva copertura flussi finanziari attesi	0		0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	0		0
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	149.639		-214.506
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0		0
	TOTALE (A)	11.100.070		10.944.982

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

0	0
---	---

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

0	427
----------	------------

D) DEBITI

3	Debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo	18.330.508		19,227.333	19,227.333
			18.330.508		
4	Debiti verso banche entro l'esercizio successivo	636.127		322.222	
	oltre l'esercizio successivo	14.006.597		11.050.453	
			14.642.724		11.372.675
6	Acconti entro l'esercizio successivo	149.845		139.460	
	oltre l'esercizio successivo	7.434.888		4.662.012	
			7.584.733		4.801.472
7	Debiti verso fornitori entro l'esercizio successivo	2.257.812		840.710	
			2.257.812		840.710
12	Debiti tributari entro l'esercizio successivo	215.291		66.728	
			215.291		66.728
13	Debiti v/istituti di previdenza entro l'esercizio successivo	8.623		8.231	
			8.623		8.231
14	Altri debiti entro l'esercizio successivo	40.745		19.955	
	oltre l'esercizio successivo	262.675		305.570	
			303.420		325.525
	TOTALE DEBITI (D)		43.343.111		36.642.674

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

	TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		27.064		22.201
--	-----------------------------	--	---------------	--	---------------

	TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)		54.470.245		47.610.284
--	---	--	-------------------	--	-------------------

CONTO ECONOMICO

	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 Ricavi delle vendite e prestazioni		
a Vendite	1.573.300	2.248.000
b Prestazioni	405.841	376.056
c Ricavi accessori	46.342	43.400
	2.025.483	2.667.456
2 Variaz. riman. prodotti in lavorazione e finiti	7.992.695	3.543.143
5 Altri ricavi e proventi		
a Ricavi diversi	93.612	116.458
	93.612	116.458
TOTALE (A)	10.111.790	6.327.057
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 Materie prime, sussid., consumo	8.239.059	5.517.334
7 Servizi	220.411	254.543
8 Godimento di beni di terzi	1.712	1.802
9 Personale		
a Salari e stipendi	126.887	122.631
b Oneri sociali	37.320	36.633
c Trattamento di fine rapporto	8.504	8.217
	172.711	167.481
10 Ammortamenti e svalutazioni		
a Amm. immobilizzazioni immateriali	5.660	2.231
b Amm. immobilizzazioni materiali	11.980	12.915
	17.640	15.146
14 Oneri diversi di gestione	113.290	96.829
TOTALE (B)	8.764.823	6.053.135
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	1.346.967	273.922
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16 Altri proventi finanziari		
d Altri proventi		
- da altri	230	4.712
	230	4.712
17 Interessi ed altri oneri finanziari		
d ad altri	1.011.017	448.643
Arrotondamenti	1	0
	-1.011.017	-448.643
TOTALE (15 + 16 - 17 +/- 17bis) (C)	-1.010.788	-443.931
D) RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)	336.179	-170.009
20 a Imposte sul reddito dell'esercizio correnti	-186.540	-38.740
b Imposte differite	0	0
c Imposte anticipate	0	-5.757
21 Utile (perdita) dell'esercizio	149.639	-214.506

Il presente bilancio è vero e conforme alle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
 (Dr. Giancarlo Chiovini)

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2023

(in unità di €)

	31/12/2023	31/12/2022
ATTIVO		
Immobilizzazioni materiali	14.527.426	14.615.100
F.di ammortamenti imm. materiali	-334.592	-332.582
Immobilizzazioni immateriali	21.030	6.690
Rimanenze magazzino e lavori	39.783.395	31.790.700
Titoli e partecipazioni	525	525
Crediti immobilizzati	1.931	1.931
Cassa e banche	178.886	1.282.284
Crediti commerciali	112.397	166.936
Altri crediti	170.558	72.058
Ratei e risconti	8.689	6.642
TOTALE ATTIVO	54.470.245	47.610.284
PASSIVO		
Capitale sociale	517.969	512.521
Riserve	10.432.463	10.646.967
Fondi vari	0	427
Obbligazioni	0	0
Mutui e finanziamenti	32.748.277	30.600.008
Debiti verso banche	224.954	0
Debiti commerciali	9.842.545	5.642.182
Altri debiti	527.334	400.484
Ratei e risconti	27.064	22.201
TOTALE PASSIVO	54.320.606	47.824.790
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	149.639	-214.506
TOTALE A PAREGGIO	54.470.245	47.610.284

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2023

(in unità di €)

	31/12/2023	%	31/12/2022	%
TOTALE FATTURATO	2.025.483	100,00	2.667.456	100,00
Rimanenze iniziali	31.790.700	1569,54	28.247.557	1058,97
Acquisti	8.239.059	406,77	5.517.334	206,84
- Rimanenze finali	-39.783.395	-1964,14	-31.790.700	-1191,80
COSTO VENDUTO	246.364	12,17	1.974.191	74,01
MARGINE LORDO	1.779.119	87,83	693.265	25,99
Ricavi diversi di gestione	93.612	4,62	116.458	4,37
Servizi e godimento di beni di terzi	222.123	10,97	256.345	9,61
Personale	172.711	8,53	167.481	6,28
Ammortamenti	17.640	0,87	15.146	0,57
Svalutazione circolante	0	0,00	0	0,00
Accantonamenti rischi e oneri	0	0,00	0	0,00
Oneri diversi di gestione	113.290	5,59	96.829	3,63
TOTALE COSTI DI GESTIONE	525.764	25,96	535.801	20,09
RISULTATO LORDO OPERATIVO	1.346.967	66,49	273.922	10,27
Proventi finanziari	230	0,01	4.712	0,18
Oneri finanziari	-1.011.018	-49,91	-448.643	-16,82
Utili e perdite su cambi	0	0,00	0	0,00
RISULTATO DELLA GESTIONE	336.179	16,59	-170.009	-6,37
Rivalutazioni finanziarie	0	0,00	0	0,00
Svalutazioni finanziarie	0	0,00	0	0,00
RISULTATO ANTE IMPOSTE	336.179	16,59	-170.009	-6,37
Imposte dell'esercizio e differite	-186.540	-9,21	-44.497	-1,67
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	149.639	7,38	-214.506	-8,04

RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO

31-12-2023

31-12-2022

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio		149.639	(214.506)
Imposte sul reddito		186.540	44.497
Interessi passivi / (attivi)		1.010.788	443.931
(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		1.346.967	751.152
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi		271.452	215.431
Ammortamenti delle immobilizzazioni		17.640	15.146
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	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		289.092	230.577
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto		1.636.059	504.499
Variazioni del capitale circolante netto	Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(7.992.694)	(3.543.144)
	Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	54.539	(12.401)
	Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.417.102	791.724
	Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.047)	(2.935)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.863	(3.902)
	Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.625.071	2.090.841
Totale variazioni del capitale circolante netto		(3.893.166)	(679.817)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto		(2.257.107)	(175.318)
Altre rettifiche	Interessi incassati/(pagati)	(1.010.788)	(443.931)
	(Imposte sul reddito pagate)	0	0
	Dividendi incassati	0	0
	(Utilizzo dei fondi)	(271.879)	(215.004)
	Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche		(1.282.667)	(658.935)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		(3.539.774)	(834.253)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali	(Investimenti)	0	(6.815)
	Disinvestimenti	77.704	0
Immobilizzazioni immateriali	(Investimenti)	(20.000)	(4.400)
	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)		57.704	(11.215)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi	Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	313.905	47.122
	Accensione finanziamenti	2.059.319	517.420
	(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri	Aumento di capitale a pagamento	5.448	0
	(Rimborso di capitale)	0	(15.350)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		2.378.672	549.192
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A± B ± C)		(1.103.398)	(296.276)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio	Depositi bancari e postali	1.272.733	1.577.697
	Assegni	0	0
	Danaro e valori in cassa	9.551	863
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		1.282.284	1.578.560
Di cui non liberamente utilizzabili		0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	Depositi bancari e postali	178.492	1.272.733
Danaro e valori in cassa		394	9.551
Totale disponibilità liquide a fine esercizio		178.886	1.282.284
Di cui non liberamente utilizzabili		0	0

VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO



Appartamenti di due, tre e quattro locali disponibili



Chiama lo 02 3542263
e fissa un appuntamento!



**CASA
NOSTRA**

Costruiamo insieme dal 1948

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) € 18.330.508

B - Patrimonio all'1/1/2023 (escluso il risultato) € 11.159.488

C - Limite della raccolta al 31/12/2023 (B x 3) € 33.478.464

D - DIFFERENZA (C - A) € 15.147.956

E - Rapporto tra prestito sociale (A) e patrimonio netto (B) n° 1,64

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 € 18.330.508

- ammontare del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio € 11.100.070

- debiti a medio/lungo termine € 21.704.159

- attivo immobilizzato € 14.216.319

L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più debiti a medio/lungo termine e attivo immobilizzato è pari a 2,31.

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.

Acconti

Gli acconti sono rappresentati dai versamenti infruttiferi dei soci in conto assegnazione alloggi fino al rogito relativo al passaggio di proprietà.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 27.064 (€ 22.201 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di Inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.116	5.077	22.193
Risconti passivi	5.085	(214)	4.871
	22.201	4.863	27.064

**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**

ed a Confcooperative - Ufficio Revisioni

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 2023, 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 2023, 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 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 2023, 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 2023 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 2023 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 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

REVIDEA S.r.l.

Gianluca Delbarba
Socio



Brescia, 25 maggio 2024

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 SOCIETA' COOPERATIVA.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 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 31/12/2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di € +149.639.

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 31/12/2023 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 rilievi 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 C.C.

Inoltre diamo atto che, come riferito dagli amministratori nella relazione sulla gestione, la cooperativa, come già indicato lo scorso anno, rimane ancora 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 31/12/2023 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, c.c.

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 2023, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione dell'utile d'esercizio formulata dall'Organo Amministrativo in nota integrativa.

Novate Milanese, 27 maggio 2024

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**

Costruiamo insieme dal 1948

CASA NOSTRA
Società Cooperativa

via Cavour, 22
20026 Novate Milanese
MILANO

T 02 3542263
F 02 33240362

info@cooperativacasanostra.it
www.cooperativacasanostra.it