

UniAbita Società Cooperativa

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo Rea n. 1476566

Registro Imprese Codice Fiscale e Partita Iva n.
02512940962

Albo Società Cooperative n. A109242

BILANCIO

DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

Premessa

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, tenutosi l'8 febbraio 2024, constatato che l'articolo 17 dello Statuto sociale prevede la facoltà di convocazione dell'Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio oltre i centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio e più precisamente entro centottanta giorni, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società, sentito il Collegio Sindacale, all'unanimità ha deliberato di avvalersi del maggior termine di centottanta giorni, concesso dall'articolo 2364, 2° comma, del Codice Civile, per convocare, negli usuali modi, i Soci in Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

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

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

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

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

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

Il Bilancio di UniAbita al 31/12/2023 chiude con un utile dopo le imposte di Euro 822.177, contro un utile di Euro 1.645.036 al 31/12/2022, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni di voci comprese nell'attivo circolante per Euro 2.086.555 e Accantonamenti per imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per Euro 1.276.147.

Anche nel 2023 prosegue il trend di positiva gestione della Cooperativa, che trova riscontro nei dati di bilancio. Il risultato di quest'anno è allineato a quello del 2022 per quanto riguarda il risultato prima delle imposte, ma proprio queste ultime voci, cresciute per oltre Euro 800 migliaia, portano il risultato ad un comunque positivo Euro 822 migliaia.

Il bilancio 2023 risulta caratterizzato da diversi eventi eccezionali, che la versione riclassificata secondo il criterio della pertinenza gestionale, riportato di seguito, cerca di illustrare:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO DELLA PERTINENZA GESTIONALE (in migliaia di Euro)			
	2023 a	2022 b	Variazioni c = a - b
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	17.955	19.081	(1.126)
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	7.678	5.131	2.547
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	25.633	24.212	1.421
Costi operativi divisa	(6.954)	(5.140)	(1.814)
Costi indivisa carico soci	(6.088)	(7.330)	1.242
Costi indivisa carico Coop.	(2.222)	(4.095)	1.873
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	1.279	2.345	(1.066)
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.994)	(2.685)	(309)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	8.654	7.307	1347
Costi del personale (Cp)	(2.281)	(2.394)	113
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) - (Cp)	6.373	4.913	1460
Ammortamenti e svalutazioni (Am)	(2.086)	(1.543)	(543)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	4.287	3.370	917
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	2.311	1.203	1.108
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	6.598	4.573	2.025
Oneri finanziari (OF)	(4.592)	(2.549)	(2.043)
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	2.006	2.024	(18)
Proventi finanziari (PF)	443	321	122
Rettifiche di valore di Att. Finanziarie (RVAF)	(351)	(237)	(114)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	2.098	2.108	(10)
Imposte sul reddito (Ir)	(1.276)	(463)	(813)
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	822	1.645	(823)

L'esercizio 2023 è stato caratterizzato soprattutto da tre eventi significativi: il completamento dei lavori di efficientamento energetico che hanno interessato 6 stabili, l'ottenimento della Definizione Agevolata (conosciuta anche come Rottamazione Quater), che ha radicalmente ridimensionato il debito verso l'Agenzia delle Entrate, e l'impatto molto importante degli oneri finanziari sui conti e sull'andamento economico e finanziario dell'anno.

Anche se iniziati formalmente nel 2020 e 2021 con gli studi di fattibilità e le cantierizzazioni avviate nel 2022, è nel corso di tutto il 2023 che i sei cantieri per efficientamento energetico sono stati realizzati e completati, con impatti finanziari, gestionali ed economici ingenti. Si pensi che nell'arco di circa un anno sono stati effettuati lavori per 29,6 milioni, con diverse complicazioni (come del resto può capitare, di fronte a cantieri così

complessi) verificatesi nel corso dell'anno. A fronte di questi lavori, sono maturati crediti fiscali (da Superbonus 110 ma anche da Bonus Facciate) per Euro 27,6 milioni, quasi tutti ceduti ad un istituto bancario e solo uno attraverso il meccanismo dello sconto in fattura.

Va detto che il particolare sistema premiante del Superbonus 110, istituito nel 2020 per far fronte alle difficoltà economiche legate alla pandemia, prevedeva che, per ogni 100 Euro di lavori fatti, maturasse un credito fiscale di 110 Euro: per questo motivo, i ricavi dai cosiddetti interventi agevolati, registrati in bilancio tra gli Altri Ricavi (e nel riclassificato riportati nelle partite di gestione straordinaria) sono stati pari a Euro 1.636.057. A questi ricavi del 2023 sono da aggiungere gli interessi positivi per i crediti attualizzati fiscali del 2022: infatti, in chiusura dello scorso esercizio, in assenza ancora della contrattualistica per la cessione degli stessi, tutti i crediti maturati furono imputati tra i crediti fiscali ed attualizzati secondo un recupero di 4 anni: il fatto di aver ceduto tutte queste partite nella prima parte del 2023, ha fatto emergere i crediti che avrebbero dovuto essere spalmati sui successivi 3 anni per un importo di Euro 592.379.

Se da un lato la rendicontazione degli interventi di efficientamento energetico ha fatto emergere valori positivi per Euro 2.228.436, dall'altro la cessione dei crediti stessi, maturati su cinque cantieri, a Banca Intesa ha prodotto costi per il differenziale dei prezzi applicati: infatti, a fronte di crediti del valore di 110, Intesa li ha acquistati a 94: questo effetto ha provocato l'insorgere di costi per Euro 3.188.293, classificati nel Bilancio Civilistico tra gli oneri finanziari e riportati tra le partite straordinarie nel report di cui sopra.

Nella voce "Gestione straordinaria" del riclassificato (e tra gli altri ricavi del Bilancio CEE) è stata registrata la sopravvenienza derivante dall'accettazione della Definizione Agevolata, legata al debito verso l'Agenzia delle Entrate per la cartella del 2014. La Legge di Bilancio 2023 introdusse una nuova forma di rottamazione delle imposte, chiamata Definizione Agevolata, rivolta a tutti quei debiti contenuti nei carichi affidati all'Agente della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 30 giugno 2022, anche se ricompresi in precedenti misure agevolative di cui si è determinata l'inefficacia. La disposizione prevedeva la facoltà, per il contribuente, di estinguere i debiti iscritti a ruolo senza corrispondere le somme affidate all'Agente della riscossione a titolo di interessi e sanzioni, interessi di mora e aggio.

UniAbita presentò domanda di Definizione il 31 gennaio 2023 (come si è fatto cenno nel bilancio 2022, nella sezione "Fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"), ma solo nel mese di agosto è giunta comunicazione di accettazione. Il debito, che dopo il pagamento delle prime due rate era ancora pari a Euro 5.401.156, veniva quantificato in Euro 1.819.094 (pari cioè alle sole imposte non pagate nel 2006, con la cancellazione di tutti gli interessi maturati in 16 anni e delle sanzioni). Al netto degli interessi per l'attualizzazione del debito (da rimborsarsi infatti in 4 anni), sono emerse sopravvenienze per Euro 3.320.732, divise tra Altri ricavi per Euro 3.253.725 e imposte dell'esercizio precedente per Euro 67.007.

Il terzo elemento che segna in maniera determinante il bilancio 2023 è la eccezionale rilevanza degli oneri finanziari: anche al netto del differenziale prezzo per la cessione dei crediti tributari (Euro 3,188 milioni classificati tra gli oneri finanziari ma riportati nel bilancio riclassificato tra le partite di gestione straordinaria), gli oneri finanziari sono praticamente quasi raddoppiati, crescendo di circa l'80%. A questo risultato hanno concorso due componenti: da una parte il continuo rialzo dei tassi, registrato per tutto l'esercizio, dall'altra il maggior ricorso all'indebitamento necessario per il completamento dei diversi progetti realizzati nell'anno.

Infatti, ai sei cantieri di efficientamento energetico (che da soli hanno comportato investimenti per 29,6 milioni: si vedrà, dalla lettura del bilancio, che dei 27,6 milioni di crediti maturati, a fine 2023 ne restavamo da incassare ancora Euro 8,7 milioni, tra i crediti tributari) si sono uniti i tre cantieri di proprietà divisa in corso durante l'esercizio. Agli interventi di Lumiere e Quadrifoglio si è aggiunto il nuovo di Residenze Boccaccio: per i primi due, non essendo riusciti a concludere i lavori per fine anno e avendo rinviato i rogiti ad aprile 2024, l'esposizione finanziaria è perdurata per tutto il 2023.

Infine, va segnalata la chiusura delle ristrutturazioni degli 80 appartamenti finanziati con il contributo regionale. Nel 2023 sono stati ultimati gli ultimi 20 alloggi, sostenendo costi per Euro 720 mila. Il contributo della Regione nell'anno è stato di Euro 919 mila, ma ne restano da incassare ancora circa Euro 900 mila. Anche in questo caso si può evidenziare come, a fronte di lavori regolarmente pagati da più di un anno, i rimborsi della Regione siano molto più lenti da incassare, con evidenti ripercussioni sulla gestione finanziaria.

Oltre a tutti questi elementi straordinari o esogeni, la gestione ordinaria della Cooperativa è stata positiva ed anche migliore rispetto al precedente esercizio: come si vede dalla precedente tabella, voci come Valore della Produzione Operativa (contenente i ricavi da assegnazioni in godimento e locazioni, riaddebito spese, vendite

divisa e variazioni delle rimanenze) ha prodotto risultati migliori di circa il 6%, mentre il valore aggiunto, una volta scaricati i costi operativi e di funzionamento della Cooperativa, è più alto di circa il 18%.

Purtroppo, ancora una volta UniAbita è fortemente penalizzata dalle imposte: gli alti oneri finanziari, che portano a riprese fiscali consistenti, insieme agli accantonamenti per svalutazioni di diversa natura hanno portato a triplicare le imposte rispetto al 2022.

Va, come di consueto, rilevato che UniAbita mantiene una forte solidità patrimoniale. Elemento qualificante di tale "solidità" è certamente il patrimonio immobiliare riferito ai terreni e fabbricati, in buona parte costituiti dagli immobili a proprietà indivisa destinati all'assegnazione in godimento ai Soci, che ammonta al 31 dicembre 2023 a ben 406 milioni di Euro.

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

Nel 2021 è stata commissionata una nuova stima su tutto il patrimonio immobiliare di UniAbita ad un nuovo professionista esterno, così da verificare il mantenimento dei valori del 2016. La stima di circa il 92% del patrimonio immobiliare era in linea con quanto stimato nelle precedenti perizie.

Ad inizio 2024, una volta conclusi i lavori di efficientamento energetico, sono stati sottoposti a verifica i 6 stabili interessati: il valore complessivo, tenendo conto dei lavori di ristrutturazione effettuati, è stato mediamente più alto rispetto alle perizie del 2015 di circa il 17%, con un range che va dall'8% di Villa 6 al 25% di via Bernini.

Tutto il patrimonio è oggi stimabile in oltre 422 milioni di Euro, complessivamente migliore di quelli del 2015 e soprattutto rimane compreso nei valori contabili espressi nel presente Bilancio.

Prima di passare alla trattazione di quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito gli Stati Patrimoniali sintetici degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e 2022.

STATO PATRIMONIALE SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
	a	b	c = a - b
Stato Patrimoniale Attivo			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	15	17	(2)
B) Immobilizzazioni	420.806	420.546	260
C) Attivo circolante	72.336	72.103	233
D) Ratei e risconti attivi	525	523	2
Totale Attivo	493.682	493.189	493
Stato Patrimoniale Passivo			
A) Patrimonio netto			
a) Capitale Sociale e Riserve	277.208	275.769	1.439
b) Utile (perdita) d'esercizio	822	1.645	(823)
Totale Patrimonio netto	278.030	277.414	616
B) Fondi per rischi e oneri	733	799	(66)
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.416	1.396	20
D) Debiti	209.510	208.599	911
E) Ratei e risconti passivi	3.993	4.981	(988)
Totale Passivo	493.682	493.189	493

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2023	2022	Variazioni
	a	b	c = a - b
A) Valore della produzione	32.200	27.970	4.230
B) Costi della produzione	(23.006)	(23.397)	391
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	9.194	4.573	4.621
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(6.745)	(2.228)	(4.517)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(351)	(237)	(114)
Risultato prima delle imposte	2.098	2.108	(10)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(1.276)	(463)	(813)
Risultato dell'esercizio	822	1.645	(823)

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

1. Scopi statutari

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

Le finalità statutarie della Cooperativa possono essere sintetizzate come segue:

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

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

“Settore abitazione “proprietà indivisa”

Nell'anno 2023 le attività caratteristiche dell'Area Gestione del Patrimonio a Proprietà Indivisa sono riferibili al lavoro effettuato dai seguenti Uffici:

- Ufficio Assegnazioni
- Ufficio Manutenzioni Alloggi
- Ufficio Manutenzione Caseggiati

Nel corso del 2023 l'**Ufficio Assegnazioni** ha assegnato 124 alloggi, di cui 121 in godimento e 3 in locazione (per 1 unità il canone decorrerà solo a partire dal 1° gennaio 2024). Rispetto al 2022 sono state assegnate 12 unità in più.

Nell'arco dell'anno si è conclusa la ristrutturazione finanziata con il contributo regionale e tutti gli alloggi oggetto di riqualifica sono stati assegnati.

Dei 121 immobili assegnati in godimento, 4 sono siti nel Comune di Sesto San Giovanni, 114 nel Comune di Cinisello Balsamo, 1 nel Comune di Monza e 5 in quello di Milano.

Le nuove assegnazioni di box nel corso del 2023 sono state 100 (contro i 74 dell'anno precedente) mentre i cambi box sono stati 11 (contro i 14 dell'anno prima). Nel 2023 sono stati assegnati 11 posti auto: quelli ancora disponibili sono 43, contro i 46 dell'anno precedente.

Per quanto concerne le locazioni commerciali si registrano 4 nuove locazioni, mentre a fine 2023 rimangono sfitte 7 unità. Viene evidenziato che nel mese di marzo e aprile 2024 sono state locate altre 4 unità commerciali, pertanto al momento dell'approvazione del presente bilancio rimangono sfitte solo 3 unità.

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

Nel merito delle manutenzioni straordinarie, a seguito di un lungo e complesso iter tecnico-operativo, l'anno 2023 ha visto la conclusione di 6 cantieri di riqualificazione energetica, progettati in linea con i dettami e regole previste dall'incentivazione denominata Superbonus 110% (Legge 77/2020).

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

- rifacimento dell'involucro opaco con installazione di “cappotto” termico;
- rifacimento della copertura;
- sostituzione degli infissi esterni e schermature solari;

- riqualifica del generatore di calore;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- abbattimento delle barriere architettoniche;

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

Per 5 stabili la progettazione ed i lavori edili sono stati seguiti direttamente da UniAbita, che ha prima maturato il credito e successivamente lo ha ceduto ad un istituto di credito, mentre per un sesto stabile i lavori sono stati del tutto affidati ad un general contractor che non solo ha coordinato tutte le fasi, ma si è fatto carico direttamente del credito fiscale, applicando il previsto "sconto in fattura".

Nella tabella che segue vengono sintetizzati i volumi degli investimenti sostenuti ed i benefici fiscali maturati, suddivisi per linee di agevolazione ottenute:

	Brunelleschi 45	Villa 6	San Paolo	Marconi 43	Bernini 8.10	Marconi 15	TOTALI
Spese Tecniche	425.149	610.689	303.160	474.229	415.895	897.889	
Spese Per Lavorazioni	3.636.979	5.185.843	2.155.841	3.811.645	3.476.109	6.402.275	
Opere superbonus	4.062.128	5.796.532	2.459.000	4.285.874	3.892.004	7.300.164	27.795.702
Spese Tecniche	3.175	-	2.039	2.330	5.628	-	
Spese Per Lavorazioni	175.179	74.206	17.959	25.494	62.495	-	
Bonus Facciate	178.354	74.206	19.998	27.824	68.123	-	368.505
Spese Tecniche	-	27.508	28.195	42.456	29.784	55.906	
Spese Per Lavorazioni	2.724	126.548	105.936	445.199	247.753	389.231	
Opere non agevolabili	2.724	154.056	134.131	487.655	277.537	445.137	1.501.240
Investimenti totali	4.243.206	6.024.794	2.613.129	4.801.353	4.237.664	7.745.301	29.665.447
Costi detratti con Superbonus 110	(4.025.894)	(5.749.060)	(2.412.339)	(4.193.442)	(3.847.391)	(7.300.164)	(27.528.290)
Costi detratti con altre agevolazioni	(24.015)	(11.525)	(9.599)	(13.355)	(27.806)	-	(86.300)
Totale detrazioni	(4.049.909)	(5.760.585)	(2.421.938)	(4.206.797)	(3.875.197)	(7.300.164)	(27.614.590)
Totale investimento a bilancio	193.297	264.209	191.191	594.556	362.467	445.137	2.050.857

Sui 6 stabili in tabella, UniAbita, tra 2021 e 2023, ha sostenuto investimenti per Euro 29,6 milioni, maturando però crediti fiscali per oltre Euro 27,6 e residuando un "costo" a bilancio di Euro 2 milioni.

Trattandosi di interventi di ristrutturazione radicale, questi interventi sono anche capitalizzabili, producendo un incremento del valore contabile dell'immobile. Dalle perizie realizzate si è appurato che il valore di mercato di questi stabili si è rivalutato rispetto a quello contabile di riferimento, consentendo così a buona parte di questi costi di essere portati ad incremento dei rispettivi cespiti nel bilancio 2023.

Va però segnalato che la cessione dei crediti fiscali non è stata fatta al valore nominale, ma la banca ha applicato un prezzo di acquisto pari a circa il 15%. Pertanto, a fronte di crediti ceduti per Euro 20,2 milioni (gli Euro 7.300.164 di via Marconi 15 sono maturati a seguito dello sconto in fattura), UniAbita ha registrato costi per differenziale prezzo di cessione per Euro 3,2. Si ricordi che la maturazione di crediti per 110 a fronte di costi sostenuti per 100 ha comportato anche la registrazione di ricavi da rivalutazione per Euro 2,2, pertanto l'effetto complessivo sul conto economico 2023 è pari a Euro -1 milione.

In merito alla gestione ordinaria, buona parte delle segnalazioni tecniche fornite dai soci transitano dal servizio Numero Verde; nello specifico, nel corso del 2023 l'Ufficio ha trattato 7.038 richieste (di cui, da maggio 2023,

251 per interventi legati ai "cantieri 110"), oltre a 764 extra (non direttamente correlate ad interventi tecnici), per un totale di 7.802 (contro 7.254 nel 2022).

Non vengono invece registrate le segnalazioni che pervengono direttamente ai tecnici di caseggiato telefonicamente, verbalmente o via mail.

A fronte delle lavorazioni eseguite per le manutenzioni ordinarie sono stati emessi ed evasi 4.299 ordini (contro i 4.008 del 2022).

In merito ai contratti di manutenzione ordinaria programmata sono stati gestiti 105 ordini di lavoro.

Tra gli interventi di manutenzione di particolare rilevanza, si segnalano le seguenti:

- via Bramante n.15: avvio delle opere di adeguamento normativo antincendio nelle autorimesse;
- via 1° maggio n.3: rifacimento impianto citofonico;
- via Marconi n.43: rifacimento impianto citofonico;
- via Papa Giovanni XIII n.1: rifacimento impianto citofonico;
- via Matteotti n.1: realizzazione vaso chiuso e sostituzione quadro elettrico in centrale termica;
- via Bramante n.15: verniciatura vani scala condominiali Lotto IV;
- via Marconi n.15: rifacimento pavimentazione e tinteggiatura vani scala condominiali.

Per quanto riguarda le attività dell'**Ufficio Manutenzione Alloggi** (c.d. Normale Decoro), nel corso del 2023 si sono concluse le lavorazioni, avviate nel luglio 2021, di ristrutturazione di 80 alloggi, distribuiti in 24 caseggiati a proprietà indivisa, finanziati attraverso i contributi erogati dalla Regione Lombardia attraverso il Bando Regionale legato al Decreto N. 9601 del 06/08/2020 e volto alla riqualifica del patrimonio sottoutilizzato da destinarsi a edilizia residenziale sociale.

Sono così stati consegnati gli ultimi 20 alloggi mancanti, con il sostenimento, nel corso dell'anno, di costi per ulteriori Euro 720 mila. Complessivamente l'investimento sostenuto per la riqualificazione degli 80 appartamenti è stata, tra 2021 e 2023, pari a Euro 3.194.009, completamente coperto dai contributi regionali. Nel 2022 UniAbita aveva già incassato Euro 1.782.620, mentre nel 2023 sono stati registrati Euro 918.760: nel 2024 restano da incassare ancora circa Euro 900.000.

Sempre in corso d'anno, l'Ufficio ha effettuato le consuete attività di gestione degli alloggi, operando su 95 unità (residenziali e commerciali), che hanno comportato interventi di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, parziale o di semplice revisione, per una spesa complessiva di Euro 623.478 (mentre nel 2022 si registrarono 64 interventi, per un totale di Euro 814.039).

L'incidenza del costo di ristrutturazione medio ad alloggio è stato di Euro 6.562,92.

Il totale complessivo degli alloggi lavorati ha generato l'emissione di 785 ordini di lavoro (contro i 604 del 2022).

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

Sono state invece 76 le richieste (70 nel 2022) per lavori di "Personalizzazione alloggio a carico socio"; di queste pratiche (il cui valore complessivo ammonta a Euro 129.810), 60 sono state elaborate e coordinate direttamente da UniAbita per conto dei Soci abitanti, mentre le restanti 16 sono state gestite direttamente dagli stessi Soci (dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni a procedere dall'Ufficio).

Gli interventi edificatori

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

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

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

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

Il primo intervento uscito come Firmati UniAbita fu Isola del Bosco, ultimato nella primavera 2021, composto da 13 appartamenti tutti rogati in quell'esercizio. Il secondo intervento, la cui progettazione e commercializzazione furono avviate nel corso del 2019, è Residenza Lumiere in Via Adriano 1 a Milano: cantierato solo nel 2021, a seguito di lungaggini burocratiche legate al rallentamento operativo degli uffici pubblici per la pandemia, il cantiere si concluderà nel 2024.

Sempre nel 2021 è stata acquisita l'area in via Boccaccio a Sesto San Giovanni, dove si sta realizzando l'intervento "Boccaccio 164", nelle immediate vicinanze della MM1 Sesto 1° Maggio, mentre ad inizio 2022 è stata comprato un terreno in Cascina Gatti (Bergamella), sempre a Sesto San Giovanni, dove già è presente il complesso di Univillage e si sta ultimando l'intervento Quadrifoglio.

1. Residenza Lumiere (Milano)

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

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

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

Purtroppo per rallentamenti dovuti al lockdown del 2020, che ha portato a significativi ritardi alla firma della Convenzione con il Comune di Milano, l'intervento ha avuto inizio solo a 2021 avviato. I lavori si concluderanno ad inizio 2024. Rispetto ai 13 appartamenti in corso di realizzazione, a fine 2023 ne erano stati assegnati 8.

2. Quadrifoglio Apartments (Sesto San Giovanni)

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

In quello che era definito Lotto D, si stanno realizzando 28 appartamenti, distribuiti su sette piani di un moderno edificio residenziale dove l'ingresso, realizzato come un giardino rialzato, e una hall ricca di vetrate, creano continuità e perfetta integrazione con lo spazio esterno. Ogni appartamento è dotato di tripla esposizione, con la luce naturale che crea il massimo comfort abitativo. Questo è stato possibile grazie ad un'attenta analisi del contesto, ad un'accurata valutazione del cromatismo e all'applicazione di corretti principi di regolazione della radiazione solare, creando spazi accoglienti e ricchi di luce naturale. Inoltre ogni unità è dotata di grandi e ampie logge per immergersi nel verde, spazi di collegamento tra interno ed esterno, che garantiscono il massimo comfort dal punto di vista della vivibilità e del benessere dato dall'aria aperta. È necessario evidenziare la grande cura nei dettagli, nelle soluzioni materiche e nell'ottimizzazione degli spazi: il progetto si caratterizza per

l'utilizzo di un intonaco effetto cemento grigio/beige, che ne definisce una forte matericità capace di mettere in luce il carattere civile della nuova architettura, delineando una continuità culturale con il contesto esistente.

Oltre ai 28 appartamenti, tutti in classe energetica A3/4, al piano terra si troverà un locale fitness, un vano per il deposito dei passeggini, oltre alla presenza delle cantine al servizio delle abitazioni. L'intervento è iniziato nella seconda metà del 2021 e si concluderà ad inizio 2024. Al 31 dicembre 2023 erano state formalizzate 19 assegnazioni, mentre per altre 5 ci sono proposte avviate che si concretizzeranno nel 2024.

3. Boccaccio 164 (Sesto San Giovanni)

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

La costruzione è stata avviata nel 2023 e prevede la realizzazione di un complesso immobiliare di pregio, un ambiente che metta al centro il benessere della persona e la sua vita privata con un design elegante, che valorizza gli spazi interni anche grazie all'impiego di materiali naturali. Boccaccio 164 rappresenta una combinazione unica di accuratezza e funzionalità, dove vivere in città diviene improvvisamente facile, rilassante e comodo grazie ad un inedito mix di design, qualità dei dettagli ed approccio ecologico.

L'esposizione di ogni singolo appartamento è studiata per godere a pieno della luce e dell'aria. E grazie alla realizzazione di finestre e terrazzi molti ampi, che caratterizzano l'intero progetto, si crea un perfetto equilibrio tra giorno e notte. Una casa che mette al centro la persona e l'attenzione ai dettagli senza rinunciare alle comodità di un quartiere vivace e adatto alle molteplici esigenze della vita moderna. Questo nuovo progetto propone spazi sapientemente razionalizzati dove farsi accogliere dalla luminosità e dalle ampie logge. In Boccaccio 164 saranno presenti differenti servizi a uso esclusivo dei condomini: area verde attrezzata, spazio fitness, area gioco bimbi e deposito biciclette.

Nel 2023, con l'avvio dell'intervento sono iniziate anche le assegnazioni: dei previsti 27 appartamenti, 7 sono stati già assegnati nel 2023 ed altri 3 nei primi due mesi del 2024.

4. Borgo Cascina Gatti (Sesto San Giovanni)

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

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

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

5. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)
6. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
7. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
8. Via Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
9. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)

5. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)

L'intervento, curato interamente da UniAbita, fu ultimato nel mese di marzo del 2009, con la realizzazione di 126 alloggi (di cui 19 in edilizia convenzionata) e 188 box. Restano tra le rimanenze 2 appartamenti (di cui uno in locazione) e 3 box (tra cui uno in locazione ed uno assegnato in attesa di rogito).

6. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)

L'intervento, curato interamente da UniAbita, venne completato nell'ottobre 2014 con la realizzazione di 64 alloggi e 76 box. A fine 2023 restano da assegnare 2 appartamenti (di cui uno assegnato in locazione) e 5 box (di cui uno in attesa di rogito ed altri 3 assegnati in locazione).

7. Via F.Ili Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)

L'intervento venne interamente curato da UniAbita. I Lotti Alfa e Beta furono completati nel mese di marzo 2016, il Lotto Gamma finì ad ottobre 2016, mentre tutte le parti comuni e gli spazi commerciali furono ultimati nel corso del 2017. L'intervento contava di 254 alloggi, 283 box e 5 unità commerciali: a fine 2023 sono stati assegnati 251 appartamenti, di cui 4 con la formula della locazione con patto di futura vendita, 276 box e 4 unità commerciali. Tra le rimanenze rimangono ancora 6 appartamenti (di cui 3 in attesa di rogito e 2 assegnati in locazione), 10 box (di cui 3 assegnati e da rogitare, 2 assegnati in locazione) e 1 spazio commerciale.

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

L'intervento, curato dal Co.C.E.C., venne concluso nel 2016 con la realizzazione di 88 alloggi, 30 box pertinenziali, nonché di 110 box facenti parte del Piano Urbano Parcheggi. UniAbita ha commercializzato 27 appartamenti, tutti assegnati e rogitati salvo un appartamento, legato ad un patto di futura vendita che si concluderà nel 2024, e due box. Ci sono poi 12 box pertinenziali, tutti assegnati e rogitati, e 53 box rientranti nel programma PUP (Piano Urbano Parcheggi): di questi ne restano 40 ancora da assegnare. Vale la pena rimarcare che, per i restanti box del PUP, UniAbita ha sottoscritto un contratto per la locazione/noleggio degli stessi con la società Yespark, che affitta posti auto/box mediante un'applicazione per smartphone.

9. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)

L'intervento, curato da UniAbita, partì nel mese di giugno del 2010 e venne ultimato nel settembre 2012, con la realizzazione di 76 appartamenti e 90 box. Tutti gli appartamenti sono stati assegnati e rogitati, mentre restano in capo alla Cooperativa 12 dei 90 box: alcuni di questi sono dati in gestione a Yespark.

3. Sede sociale e sedi secondarie della Cooperativa

La Cooperativa svolge la propria attività presso:

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

4. Il Prestito Sociale

Il Prestito Sociale, ammontante a Euro 114.776.509, contro Euro 117.118.108 al 31 dicembre 2022, ha registrato un decremento di Euro 2.341.599 (-2%).

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2023 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo, e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 114.776.509, risulta pari al 31%, leggermente superiore al rapporto del 30% suggerito da Legacoop.

Tassi Prestito Ordinario

Di seguito viene illustrato l'andamento dei tassi di prestito sociale applicati nel corso del 2023, partendo da quelli sui libretti ordinari dal 1° gennaio:

Dal 01/01/2023 al 04/06/2023

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

Il CdA del 23 maggio 2023 introduceva una minima remunerazione per i depositi sotto gli Euro 300,00, prevedendo un tasso lordo dello 0,05%, mentre restavano inalterati gli altri tassi:

Dal 05/06/2023 al 08/11/2023

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,05%
300,00	19.999,99	0,30%
20.000,00	39.999,99	0,40%
40.000,00	49.999,99	0,55%
50.000,00	76.163,77	0,60%

Il CdA del 8 novembre 2023 deliberava circa un significativo aumento di tutti i tassi (salvo quello minimo fermo allo 0,05%):

Dal 09/11/2023 al 31/12/2023

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,05%
300,00	19.999,99	1,30%
20.000,00	39.999,99	1,40%
40.000,00	49.999,99	1,55%
50.000,00	76.163,77	2,00%

Tassi Prestito Vincolato

Dal 01/01/2023 al 08/11/2023

<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	3,20%

Dal 9 novembre 2023 non sono più stati sottoscritti prodotti di prestito sociale vincolati di tipo "tradizionale", ma sono rimasti a disposizione dei soci solo due tipologie di depositi con appositi bandi (Vincolati Boccaccio 15 e 24 mesi), come viene di seguito illustrato.

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

Prestito Vincolato Fedeltà

Nel 2019 venne istituita questa forma di prestito vincolato speciale, prorogata anche negli esercizi successivi. È stata caratterizzata dalla premialità della sua remunerazione, prevedendo una maggiorazione lorda dello 0,10%, rispetto al tasso vigente per i depositi vincolati previsti da foglio informativo, con sottoscrizione di un unico libretto di almeno Euro 30.000 (o multipli se cointestatori).

Prestiti Vincolati 15 Mesi e 24 Mesi

Dal 21 novembre 2022 sono stati promossi questi due prodotti, caratterizzati da un periodo di vincolo di breve durata, non prevedendo alcun tipo di svincolo parziale o totale ma con una particolare premialità dei tassi di interesse, che infatti sono stati fissati a 2,50% per il Vincolato 15 Mesi e a 2,80% per il 24 Mesi. Sono stati ritirati dopo il 31 gennaio 2023.

Prestito Vincolato Boccaccio 164

In vigore dal 1° febbraio 2023 in sostituzione dei due vincolati da 15 e 24 mesi, con la raccolta derivante da questo prodotto è stato in parte finanziato l'intervento costruttivo Residenze Boccaccio. Questi depositi, sottoscrivibili tra febbraio e aprile 2023, scadranno inderogabilmente il 30 novembre 2024, senza prevedere possibilità di svincolo anticipato. La remunerazione è al tasso lordo del 2,70%.

Prestito Vincolato Special 12 mesi

Sottoscrivibile dal 5 giugno 2023 fino ai primi di novembre, si tratta di una tipologia di prestito a breve, non svincolabile e con una remunerazione lorda del 2%. Per questo deposito è stata prevista anche la sua versione "Fedeltà" con la caratteristica maggiorazione dello 0,10%.

Prestito Vincolato Special 24 mesi

Insieme al Vincolato 12 mesi è stato posto in sottoscrizione anche una versione più lunga di 24 mesi, con possibilità di svincolo totale anticipato. In questo caso il tasso lordo è pari al 2,70%. Anche in questo caso è stato accoppiato ad una sua versione "Fedeltà" con apposita maggiorazione.

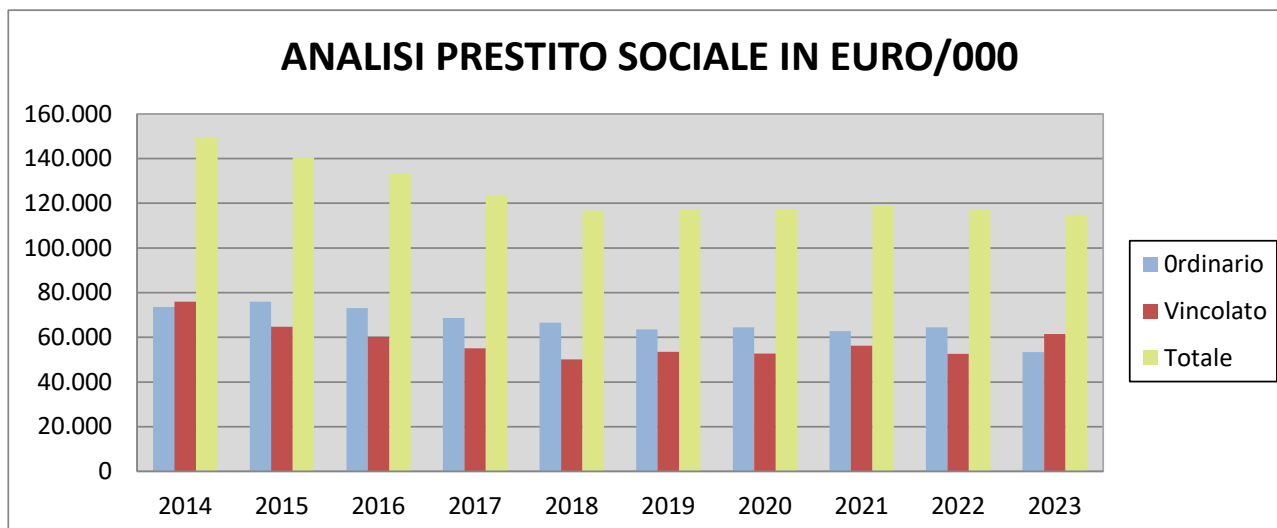
Prestito Vincolato Boccaccio 15 e 24 mesi

Dal 9 novembre sono stati soppressi i prodotti precedenti ed istituiti solo queste due tipologie di prestito. Anch'essi legati all'intervento Residenze Boccaccio, hanno un'alta premialità: infatti il Vincolato 15 mesi, senza possibilità di svincolo, gode di una remunerazione lorda del 4,30%, mentre il 24 mesi, svincolabile anticipatamente, porta un interesse del 4%. Avendo raggiunto il proprio previsto plafond, dal 9 febbraio 2024 il Vincolato Boccaccio 15 mesi non è più stato sottoscrivibile.

Andamento del Prestito Sociale

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

ANDAMENTO PRESTITO SOCIALE DAL 2014 AL 2023 (Euro/000)			
ANNO	Ordinario	Vincolato	Totale
2014	73.330	75.984	149.314
2015	75.968	64.671	140.639
2016	73.134	60.105	133.239
2017	68.663	55.078	123.741
2018	66.597	50.102	116.699
2019	63.571	53.463	117.034
2020	64.461	52.787	117.248
2021	62.833	56.236	119.069
2022	64.460	52.658	117.118
2023	53.346	61.430	114.776



Fino al 2014, il prestito sociale è stato caratterizzato da un andamento crescente. Dal 2015 e fino al 2018 si rilevò una drastica inversione di tendenza, con una riduzione complessiva del prestito di Euro 32.615 mila, con il vincolato che si ridusse di Euro 25.882 mila (-34% rispetto ai valori massimi del 2014) e l'ordinario di Euro 6.733 mila (-9%).

La decrescita, il cui ritmo si era già ridotto tra 2017 e 2018, sostanzialmente si arrestò e tra 2018 e 2020 il prestito sociale si attestò costantemente su un valore complessivo di Euro 117 milioni. Nel 2021 c'è stato un

significativo aumento, che ha portato il saldo complessivo a oltre Euro 119 milioni. Nel 2022 una riduzione per Euro 1,9 milioni ha riportato il totale dei prestiti al livello del biennio 2019-20, con un incremento dei depositi ordinari rispetto ai vincolati.

I primi sette mesi del 2023 hanno registrato una riduzione del livello del prestito sociale per 2,3 milioni, soprattutto tra i libretti di tipo ordinario, dovuta alla presenza sui mercati finanziari di prodotti assimilabili ai depositi di UniAbita, emessi dalle banche, ma con condizioni più favorevoli. L'innalzamento dei tassi e la presenza di nuovi prodotti di prestito vincolato hanno interrotto questo processo di riduzione, tanto che a fine marzo 2024 il volume complessivo del prestito è tornato sopra i 115 milioni.

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

	Scadenza 2024	Scadenza oltre 2024	Con clausola di Postergazione
Prestiti vincolati	15.689.030	45.740.968	-
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	53.346.511	-	-
Totale prestiti verso soci	69.035.541	45.740.968	-

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

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

Nell'anno 2023 i Servizi di Comunicazione Aziendale e l'Ufficio Relazione con i Soci sono stati principalmente impegnati nelle seguenti attività:

- gestione degli strumenti e delle attività di comunicazione integrata sito web, campagne social, ufficio stampa, newsletter;
- nel corso dell'anno sono usciti 3 numeri della rivista "UniAbita Il Magazine degli Abitanti", disponibili sia in formato digitale che cartaceo (quest'ultimo in distribuzione ai soci assegnatari della proprietà indivisa, oltre che presso i partner del territorio come Residenze del Sole e Poliambulatori del Sole);
- coordinamento ed organizzazione di periodici incontri con i Comitati di Caseggiato e assemblee condominiali;
- organizzazione delle riunioni informative per presentare la Cooperativa agli aspiranti Soci. Nel 2023 sono state promosse 11 assemblee (di cui 10 on line ed 1 in presenza presso il Salone Matteotti), a cui hanno partecipato 214 aspiranti soci. I nuovi iscritti nel corso dell'esercizio sono stati 232, a fronte di 331 soci recessi;
- gestione del servizio di assistenza, svolto dall'Ufficio Soci con i Consiglieri incaricati, attraverso il quale sono state affrontate questioni inerenti i regolamenti, le tematiche di natura sociale e tecnica, il mantenimento delle migliori relazioni con i Soci e la risoluzione delle problematiche fra Soci abitanti. Nel corso del 2023 sono state ricevute 485 segnalazioni, di cui 300 relative a problematiche di convivenza tra abitanti, 185 per questioni attinenti il decoro degli alloggi;
- è proseguito l'impegno della Cooperativa e della Fondazione Auprema a sostegno dei Soci in condizioni di fragilità ed entrati in uno stato di morosità incolpevole, attraverso particolari attività sociali come "Social market".
- A dicembre 2023 è stato inaugurato PUF – Punto informazione UniAbita Fondazione Auprema. Lo spazio, allestito nel caseggiato di Via Mozart 13/15, si offre come un nuovo servizio a disposizione dei cittadini di Cinisello Balsamo e comuni limitrofi. PUF è lo spazio dedicato all'abitare sostenibile: per chi cerca casa, per chi ha bisogno di arrearla, per chi vuole imparare a rinnovarla con creatività. PUF è un progetto che partecipa alla riduzione dell'impronta ambientale di ciascuno, attraverso la restituzione a nuova vita a oggetti inutilizzati e la condivisione degli strumenti di uso occasionale. Nella sede di PUF è possibile trovare: un servizio di recupero e trasformazione di mobili e oggetti, uno spazio per il fai da te, con un programma di laboratori di restauro e riuso creativo, una biblioteca degli oggetti, dove poter prendere in prestito gli strumenti di cui si ha bisogno, un servizio di informazione e orientamento per chi cerca casa sul territorio di Cinisello Balsamo e comuni limitrofi. Lo spazio nasce in sinergia tra UniAbita e un'ampia rete di partner territoriali, tra cui le cooperative il Torpedone, la Grande Casa, Lotta contro l'Emarginazione, Sammamet, Fondazione Dar e le ciclofficine Psikofficina e Contromano.

Inoltre, la Segreteria di Presidenza e Direzione, in collaborazione con l'Area Amministrativa e l'Ufficio Comunicazione, per quanto riguarda gli adempimenti assembleari, ha provveduto a organizzare, nel mese di maggio, le tradizionali cinque Assemblee Separate e l'Assemblea Ordinaria Generale dei soci, aventi come ordine del giorno principalmente l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022. Le assemblee separate si sono tenute in presenza e sono state trasmesse sul canale Facebook della Cooperativa. L'assemblea generale dei soci si è tenuta presso Villa Casati Stampa il 30 maggio 2023, ed anche per questa è stata approntata la diretta streaming.

6. La prevedibile evoluzione della gestione

La proprietà divisa ed indivisa

L'inizio del 2024 è stato caratterizzato dalla definitiva chiusura delle operazioni inerenti i cantieri di efficientamento energetico, con la rendicontazione di tutte le opere e la trasmissione dei dati e consuntivi agli enti interessati per l'asseverazione dei crediti fiscali. Una volta che l'Agenzia delle Entrate ha confermato i saldi, già registrati nel bilancio attuale tra i crediti tributari, è stato possibile cederli a Banca Intesa. Alla chiusura di questa relazione sono già stati incassati 5 crediti su 6, per un importo complessivo di Euro 7 milioni; il sesto credito, relativo al cantiere di via Brunelleschi 45, sarà saldato tra aprile e maggio.

Sempre in questi mesi sono stati programmati i rogiti degli interventi di Lumiere e Quadrifoglio: i lavori infatti si sono chiusi tra gennaio e marzo e sono state esperite tutte le autorizzazioni burocratiche, anche con l'Amministrazione Comunale. Anche in questo caso ci si attende un flusso di più di 8,5 milioni.

Queste entrate saranno molto importanti, perché consentiranno di ridurre significativamente l'indebitamento, che per buona parte del 2023 è stato molto alto, e liberare risorse per nuovi investimenti: è infatti in corso di costruzione l'intervento di Residenze Boccaccio, partito nel 2023, mentre per maggio si dovrebbe acquisire l'area in Sesto San Giovanni, oggi occupata dal Cinema Elena, dove sorgerà il nuovo intervento chiamato Sintonia: la cantierizzazione potrebbe essere avviata entro la fine dell'anno.

Per quanto riguarda la proprietà indivisa, a fine 2023 la Regione Lombardia ha pubblicato un nuovo bando, mettendo a disposizione dei proprietari di immobili importati risorse per la ristrutturazione degli appartamenti e la loro messa a reddito. Come già nel 2021, UniAbita sta predisponendo tutta la necessaria documentazione per poter accedere ai necessari contributi a fondo perduto: anche con questo bando, si prevede di disporre di risorse per poter ristrutturare circa 80 appartamenti, da scegliere tra quelli oggi sfitti ed in attesa di lavori di ripristino. È chiaro che, qualora questa operazione vada in porto, tra un paio d'anni UniAbita avrà a disposizione un numero importante di appartamenti completamente rinnovati, con un ulteriore spinta all'efficientamento del proprio patrimonio edilizio.

Il Prestito Sociale

Al momento della redazione della presente Relazione i tassi non sono cambiati, restando in essere quelli deliberati l'8 novembre 2023 dal Consiglio di Amministrazione ed in vigore dal 9 novembre.

Il Prestito Sociale alla data del 31 marzo 2024 ammonta a Euro 115.637.336, costituito per Euro 49.011.618 da depositi ordinari e per Euro 66.625.718 da depositi vincolati. Rispetto al 31 dicembre 2023 si evidenzia un'ulteriore riduzione dei depositi ordinari (-4,3 milioni) a fronte di un aumento dei vincolati per Euro 5,2 milioni: come già si era visto nel corso del 2023, continua la preferenza dei soci a sottoscrivere i nuovi prodotti di tipo vincolato, aventi una scadenza medio – breve (al momento di redazione di questa Relazione è in vigore un solo vincolato di durata 24 mesi, svincolabile) in luogo di quelli ordinari, svincolabili a vista ma anche meno remunerativi.

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

I nuovi soci vengono ammessi con delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole espresso da un Consigliere all'uopo delegato ed esclusivamente subordinato all'accertamento dei requisiti previsti dall'articolo 6 dello Statuto. Una volta che il socio è ammesso e il proprio nome annotato sul Libro Soci, da cui si ricava il relativo codice di iscrizione, viene inviata comunicazione di accettazione della propria domanda insieme ad una copia del titolo.

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

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

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

Gli indicatori di risultato finanziari

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

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

Tabella 1

Andamento dei principali aggregati economici

(in milioni di Euro)

	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Valore della produzione	32,20	27,97	21,46	19,72	20,84
Risultato prima delle imposte	2,10	2,11	(3,90)	0,03	(0,26)

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

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

	2023	2022
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	17.954.821	19.081.037
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	7.678.336	5.131.303
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	25.633.157	24.212.340
Costi operativi divisa	(6.954.304)	(5.139.733)
Costi indivisa carico soci	(6.088.329)	(7.329.499)
Costi indivisa carico Coop.	(2.222.108)	(4.095.446)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	1.279.526	2.344.744
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.993.428)	(2.685.242)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	8.654.514	7.307.164
Costi del personale (Cp)	(2.281.208)	(2.394.178)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) + (Cp)	6.373.306	4.912.986
Ammortamenti (Am)	(2.086.555)	(1.543.084)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	4.286.751	3.369.902
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	2.311.748	1.203.520
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	6.598.499	4.573.422
Oneri finanziari (Of)	4.592.252	2.548.822
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	2.006.247	2.024.600
Proventi Finanziari (PF)	442.739	320.648
Rettifiche Valore Attività Finanziarie (RVAF)	(350.662)	(237.197)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	2.098.324	2.108.051
Imposte sul reddito (Ir)	1.276.147	463.015
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	822.177	1.645.036

Indicatori di solidità

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

Tabella 3**Indicatori di finanziamento delle Immobilizzazioni**

	31/12/2023	31/12/2022
Margine primario di struttura = Mezzi propri - Attivo fisso	(143.356.638)	(144.029.133)
Quoziente primario di struttura = Mezzi propri / Attivo fisso	0,6598	0,6582
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	25.437.141	31.313.623
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0604	1,0743

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

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

La **Tabella 3** evidenzia che, per ciascuno dei due esercizi considerati, le Attività immobilizzate sono superiori di oltre Euro 143 milioni rispetto al totale Patrimonio Netto (Mezzi propri) della Cooperativa; mentre la somma dei Mezzi propri e dei Debiti finanziari a media e lunga scadenza eccede le Attività immobilizzate (Attivo fisso) di Euro 25 milioni nel 2023. L'indice di Struttura Finanziaria è in questo caso superiore a 1 sia nel 2022 che nel 2023: rispetto allo scorso anno si riduce a seguito del decremento delle passività a lungo termine, ridottesi di oltre 6 milioni. Va però evidenziato che nel calcolo di cui sopra viene considerato l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più avanti riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a media-lunga scadenza).

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

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

Anche nel corso del 2021 il saldo è rimasto costantemente tra gli Euro 117 e 118 milioni, chiudendo l'anno a oltre Euro 119 milioni, una volta contabilizzati gli oneri passivi maturati nell'esercizio.

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

Nella prima parte del 2023 si è registrata una riduzione del valore complessivo dei prestiti di oltre Euro 2,3 milioni, passando da Euro 117,1 milioni a fine 2022 a Euro 114,8 a fine luglio. In particolar modo è calata la consistenza dei depositi ordinari per Euro 7,7 milioni mentre sono cresciuti per Euro 5,4 milioni quelli vincolati: questo fenomeno è spiegabile con il fatto che per buona parte dell'anno gli interessi sui depositi liberi sono stati particolarmente più bassi di altri prodotti finanziari reperibili sul mercato e meno concorrenziali degli stessi prodotti vincolati messi a disposizione dei soci. Per questo si è registrato un flusso di riduzione di prestiti ordinari per sottoscrivere nuovi vincolati, oltre che una perdita di prestiti per oltre Euro 2 milioni.

Nella seconda parte dell'anno la tendenza a passare da prestiti ordinari a vincolati è proseguita, fino a registrate, a fine 2023, un -11,1 Euro milioni da una parte ed un + 8,8 Euro milioni dall'altra.

La tabella seguente evidenzia come, dal 2019, la distribuzione del prestito tra ordinario e vincolato si sia mantenuta costante, con un rapporto 55% - 45% tra le due componenti mentre a fine 2023 questa relazione si sia completamente invertita:

	Ordinario		Vincolato		Totale
2019	63.571	54,3%	53.463	45,7%	117.034
2020	64.461	55,0%	52.787	45,0%	117.248
2021	62.833	52,8%	56.236	47,2%	119.069
2022	64.460	55,0%	52.658	45,0%	117.118
2023	53.346	46,5%	61.430	53,5%	114.776

In virtù di questi andamenti (va rimarcato il fatto che nel 2023 sono andati in scadenza libretti vincolati per oltre Euro 19 milioni, e nonostante questo la consistenza di questo tipo di depositi è cresciuta di oltre il 16%), si può continuare a concludere che buona parte dei depositi vincolati scadenti a breve continueranno a permanere in Cooperativa. Anche per quest'anno si ritiene che possa essere corretta e molto prudente la riformulazione dell'Indice di Struttura Finanziaria, assimilando il Prestito Ordinario come una passività consolidata, insieme a tutto il Prestito Vincolato con scadenza oltre il 2024, mentre si possa riportare tra le passività correnti solo quella parte di Prestito Vincolato che andrà a maturazione nel corso dell'esercizio successivo (per il 2024 Euro 15.689.030), ipotizzando comunque che anche per il prossimo anno questa venga in molta parte mantenuta dai soci in Cooperativa sotto altre forme di Prestito Sociale. La riduzione dei prestiti ordinari, manifestatosi soprattutto nella prima parte dell'anno, merita di essere comunque tenuta sotto controllo: I dati a fine marzo 2023 confermano una tenuta del saldo complessivo del prestito (con un leggero incremento dei saldi totali per Euro 861 migliaia), con i vincolati che sono ulteriormente cresciuti per oltre Euro 5,2 milioni e gli ordinari calati per Euro 4,3 milioni: questi elementi confermano la tenuta delle sottoscrizioni, soprattutto in presenza di tassi di interesse concorrenziali con altri prodotti finanziari riscontrabili sul mercato.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	9.748.111	11.989.831
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0231	1,0284

Per un'adeguata informazione, vengono comunque esposti i precedenti indici, qualora si considerasse come prestito sociale a medio lungo termine solo la quota di depositi vincolati scadenti dopo il 2024, come correttamente riportati nel bilancio civilistico UE:

	31/12/2023	31/12/2022
Margini secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(43.598.400)	(52.470.596)
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,8965	0,8755

Gli indici evidenziati nella **Tabella 4** esprimono per il 2022 una situazione più che soddisfacente per ciò che concerne la composizione delle fonti di finanziamento: al 31 dicembre 2023, per ogni euro di Patrimonio Netto (Mezzi propri costituiti da Capitale, Riserve e Utile), i Debiti, a seconda della configurazione considerata, variano da Euro 0,69 a Euro 0,77, in linea con i dati al 31 dicembre 2022. Si deve rilevare che si ritiene comunemente accettabile un rapporto oscillante da 1 a 3 (ovvero si ritiene normale che per ogni euro di mezzi propri si sia in presenza di debiti oscillanti tra Euro 1 e Euro 3). Questi dati derivano sostanzialmente dall'emersione dei plusvalori immobiliari per effetto della rivalutazione iscritta nell'esercizio 2008, che produssero un evidente miglioramento del patrimonio netto.

Tabella 4
Indici sulla struttura dei finanziamenti

	31/12/2023	31/12/2022
Quoziente di indebitamento complessivo =		
(Passività consolidate + Passività correnti) / mezzi propri	0,7679	0,7699
Quoziente di indebitamento finanziario =		
Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,6907	0,6909

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

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	37.250	103.458
Immobilizzazioni materiali	406.034.223	406.009.620
Partecipazioni	2.863.435	2.734.347
Titoli immobilizzati	10.271.556	10.219.369
TOTALE CAPITALE FISSO	419.206.464	419.066.794
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	35.918.139	30.211.379
Crediti verso clienti	2.478.353	4.202.467
Altri crediti	11.179.217	7.489.782
Ratei e risconti attivi	524.788	523.232
Totale attività correnti	50.100.497	42.426.860
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	9.773.214	7.363.335
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	7.699.517	9.556.804
Ratei e risconti passivi	3.993.365	4.980.811
Totale passività correnti	21.466.096	21.900.950
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	28.634.401	20.525.910
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	733.055	799.101
Fondo trattamento fine rapporto	1.416.259	1.395.785
TOTALE FONDI	2.149.314	2.194.886
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	445.691.551	437.397.818
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	5.147.304	5.336.956
Riserve e utili non distribuiti	272.060.863	270.432.477
Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036
TOTALE PATRIMONIO NETTO	278.030.344	277.414.469
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	71.847.198	69.286.757
Debiti verso soci per finanziamenti	114.776.509	117.118.108
Debiti verso altri finanziatori	5.413.092	5.273.810
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.550.932)	(1.386.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(48.333)	(92.224)
Attività finanziarie non immobilizzate	(24.441)	(24.441)
Cassa e Banche attive	(22.751.886)	(30.191.729)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	167.661.207	159.983.349
TOTALE COPERTURE	445.691.551	437.397.818

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

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	37.250	103.458
Immobilizzazioni materiali	406.034.223	406.009.620
Partecipazioni	2.863.435	2.734.347
Titoli Immobilizzati	10.271.556	10.219.369
TOTALE CAPITALE FISSO	419.206.464	419.066.794
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	35.918.139	30.211.379
Crediti verso clienti	2.478.353	4.202.467
Altri crediti	11.179.217	7.489.782
Ratei e risconti attivi	524.788	523.232
Totale attività correnti	50.100.497	42.426.860
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	9.773.214	7.363.335
Debiti verso soci per finanziamenti	69.035.541	83.784.219
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	7.699.517	9.556.804
Ratei e risconti passivi	3.993.365	4.980.811
Totale passività correnti	90.501.637	105.685.169
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	(40.401.140)	(63.258.309)
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	733.055	799.101
Fondo trattamento fine rapporto	1.416.259	1.395.785
TOTALE FONDI	2.149.314	2.194.886
TOTALE CAPIT.INVESTITO NETTO	376.656.010	353.613.599
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	5.147.304	5.336.956
Riserve e utili non distribuiti	272.060.863	270.432.477
Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036
TOTALE PATRIMONIO NETTO	278.030.344	277.414.469
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	71.847.198	69.286.757
Debiti verso soci per finanziamenti	45.740.968	33.333.889
Debiti verso altri finanziatori	5.413.092	5.273.810
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.550.932)	(1.386.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(48.333)	(92.224)
Attività finanziarie non immobilizzate	(24.441)	(24.441)
Cassa e Banche attive	(22.751.886)	(30.191.729)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	98.625.666	76.199.130
TOTALE COPERTURE	376.656.010	353.613.599

Tabella 6
Indici di redditività

	Esercizio 2023	Esercizio 2022
ROE (Return On Equity o Rendimento del Patrimonio Netto):		
- ROE netto = Risultato netto / Patrimonio netto	0,30	0,59
- ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	0,75	0,76
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	1,48	1,05

Il ROE rappresenta il tasso di redditività del capitale proprio investito ed esprime la redditività complessiva dell'impresa; gli indici mostrano come tra i due esercizi ci sia stata continuità, essendo entrambi gli indici ROE simili tra i due esercizi (lo 0,30 del 2023 deriva sostanzialmente dalle maggiori imposte maturate nell'esercizio). L'indice ROI, che rappresenta il tasso di redditività del capitale investito (sia il capitale proprio che il capitale di terzi) nella gestione caratteristica, si consolida ulteriormente a 1,48, dovuto ad un significativo miglioramento del risultato operativo, cresciuto nell'anno del 44%.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza). Ciò premesso, si ritiene opportuno, per una migliore informativa, rilevare che emergerebbe un indice ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) pari a 1,75 qualora si adottasse la suddivisione tra breve e lunga scadenza, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale.

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

(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2023	31/12/2022
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	22.751.886	30.191.729
Totale liquidità immediata	22.751.886	30.191.729
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.345.901	3.706.719
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	9.389.218	4.996.803
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.208.122	1.954.832
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	18.653	18.653
Totale liquidità differita	12.967.682	10.682.795
Rimanenze	35.918.139	30.211.379
Ratei e risconti attivi	524.788	523.232
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	72.162.495	71.609.135
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	37.250	103.458
Immobilizzazioni materiali	406.034.223	406.009.620
Immobilizzazioni finanziarie	14.734.256	14.432.872
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	15.855	16.655
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	132.452	495.748
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	424.749	387.337
Crediti per imposte anticipate	117.221	119.588
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	24.052	14.567
TOTALE ATTIVITA' FISSE	421.520.058	421.579.845
TOTALE ATTIVITA'	493.682.553	493.188.980
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	20.668.913	17.149.128
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	9.773.214	7.363.335
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.725.619	1.584.214
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	8.548.005	7.159.381
Ratei e risconti passivi	3.993.365	4.980.811
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	44.709.116	38.236.869
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	51.178.285	52.137.629
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.739.990	1.719.486
Prestito Sociale	114.776.509	117.118.108
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	1.098.995	4.367.533
Fondi per rischi e oneri	733.055	799.101
Fondo trattamento fine rapporto	1.416.259	1.395.785
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	170.943.093	177.537.642
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	277.208.167	275.769.433
Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036
TOTALE PATRIMONIO NETTO	278.030.344	277.414.469
TOTALE PASSIVITA'	493.682.553	493.188.980

Tabella 7-b

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

(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2023	31/12/2022
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	22.751.886	30.191.729
Totale liquidità immediata	22.751.886	30.191.729
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.345.901	3.706.719
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	9.389.218	4.996.803
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.208.122	1.954.832
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	18.653	18.653
Totale liquidità differita	12.967.682	10.682.795
Rimanenze	35.918.139	30.211.379
Ratei e risconti attivi	524.788	523.232
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	72.162.495	71.609.135
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	37.250	103.458
Immobilizzazioni materiali	406.034.223	406.009.620
Immobilizzazioni finanziarie	14.734.256	14.432.872
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	15.855	16.655
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	132.452	495.748
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	424.749	387.337
Crediti per imposte anticipate	117.221	119.588
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	24.052	14.567
TOTALE ATTIVITA' FISSE	421.520.058	421.579.845
TOTALE ATTIVITA'	493.682.553	493.188.980
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	20.668.913	17.149.128
Prestito sociale	69.035.541	83.784.219
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	9.773.214	7.363.335
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.725.619	1.584.214
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	8.548.005	7.159.381
Ratei e risconti passivi	3.993.365	4.980.811
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	113.744.657	122.021.088
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	51.178.285	52.137.629
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.739.990	1.719.486
Prestito sociale	45.740.968	33.333.889
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	1.098.995	4.367.533
Fondi per rischi e oneri	733.055	799.101
Fondo trattamento fine rapporto	1.416.259	1.395.785
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	101.907.552	93.753.423
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	277.208.167	275.769.433
Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036
TOTALE PATRIMONIO NETTO	278.030.344	277.414.469
TOTALE PASSIVITA'	493.682.553	493.188.980

Tabella 8
Indicatori di solvibilità / liquidità

	31/12/2023	31/12/2022
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	27.453.379	33.372.266
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,61	1,87
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(8.464.760)	3.160.887
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0.81	1,08

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

Quozienti di disponibilità (Quick test ratio) superiori a 1 denotano un buon grado di liquidità. Pertanto si può rilevare che UniAbita esprime una situazione particolarmente positiva se si considera l'intero prestito sociale come passività consolidata: nel 2023, per ogni Euro di passività a breve termine si dispone di Euro 1,61 (erano Euro 1,87 nel 2022) di attività costituite da conti correnti bancari, crediti a breve termine, titoli di credito e rimanenze.

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

Come per la **Tabella 3**, è opportuno esporre gli indici della **Tabella 8** presumendo che la parte di Prestiti Vincolati aventi scadenza nel 2024 possa essere effettivamente rimborsata, mentre si mantenga tra le passività consolidate sia la parte del Vincolato scadente oltre i 12 mesi che tutto l'Ordinario:

	31/12/2023	31/12/2022
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	11.764.349	14.048.474
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,19	1,24
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(24.153.790)	(16.162.905)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,60	0,72

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

	31/12/2023	31/12/2022
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	(41.582.162)	(50.411.953)
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	0,63	0,59
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(77.500.301)	(80.623.332)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,32	0,34

Gli indicatori di risultato non finanziari

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

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

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

La descrizione dei principali rischi e incertezze

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

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

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

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

- sanzioni o pene inflitte alla Cooperativa per reati o danni ambientali;
- emissioni gas ad effetto serra ex Legge 316/2004.

9. Informativa sugli strumenti finanziari

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

- a) la Cooperativa ha utilizzato essenzialmente strumenti finanziari di tipo "primario"; non ha in portafoglio strumenti derivati.
- b) I saldi relativi agli strumenti finanziari "primari" esposti nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2023, confrontati con quelli al 31 dicembre 2022, sono così dettagliati (in migliaia di Euro):

Strumenti finanziari "primari"	31/12/2023	31/12/2022
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	16	16
Attivo immobilizzato:		
Partecipazioni	2.863	2.734
Crediti verso Controllate	1.511	1.347
Crediti verso collegate	40	40
Crediti verso altre imprese	48	92
Titoli immobilizzati	10.271	10.219
Attivo circolante:		
Crediti verso clienti/soci	4.188	6.150
Fondo svalutazioni crediti	(1.710)	(1.948)
Crediti verso controllate/collegate	77	112
Crediti tributari	9.814	5.384
Altri crediti	1.155	1.858
Altre partecipazioni	6	6
Altri titoli	19	19
Depositi bancari e postali	22.752	30.192
Totale strumenti finanziari attivi	51.050	56.221
Passivo:		
Debiti verso soci per finanziamenti	114.776	117.118
Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti	71.847	69.287
Finanziamenti da Regione Lombardia	1.740	1.719
Depositi cauzionali da clienti/soci	3.673	3.554
Acconti per assegnazioni alloggi	2.211	1.509
Debiti verso fornitori	9.773	7.363
Debiti verso controllate/collegate	152	292
Debiti tributari	2.825	5.952
Altri debiti	2.512	1.804
Totale strumenti finanziari passivi	209.509	208.598

- c) In merito all'esposizione della Cooperativa ai rischi finanziari rinvenienti dall'utilizzo dei predetti strumenti finanziari "primari" si evidenzia, in generale, che il rischio di liquidità – inteso quale rischio che la Cooperativa abbia difficoltà nel reperire fondi per far fronte agli impegni finanziari – è inevitabilmente presente e richiede attenzione e monitoraggio da parte degli enti interessati. In particolare si tiene sotto stretta osservazione soprattutto il risparmio sociale: come già riportato in precedenza, nel 2023, anche a seguito di tassi di interessi rimasti per diversi mesi poco competitivi rispetto ad altri prodotti presenti sul mercato, si è assistito ad una costante decrescita, almeno fino all'autunno, quando poi si è mantenuto costantemente intorno ai 113-114 milioni di Euro. Si può sostenere che questi debiti risultano comunque più che adeguatamente garantiti dai mezzi propri della Cooperativa e dal suo ingente patrimonio costituente la proprietà indivisa - in quanto costituisce l'elemento che maggiormente potrebbe essere influenzato da fattori legati sia all'andamento gestionale ed economico della Cooperativa che a eventi esogeni, quali l'alta inflazione registrata tra

2022 e 2023 ed il conseguente inasprimento dei tassi di interesse. Si deve osservare che, nel complesso, i citati strumenti finanziari danno ragionevoli garanzie sia per la loro natura e caratteristiche intrinseche sia per la loro differenziazione sotto i profili qualitativo e quantitativo. In particolare, si rileva che gli strumenti finanziari rappresentati da passività ammontano a Euro 209 milioni e sono principalmente costituiti, per Euro 115 milioni, dal Prestito Sociale, per Euro 5,8 milioni da acconti e depositi per assegnazioni alloggi, per Euro 72 milioni da mutui e altri finanziamenti bancari, per Euro 10 milioni da Debiti verso fornitori, per Euro 2,8 milioni da Debiti Tributarî, dati soprattutto (Euro 1,9 milioni) dal debito verso l'Agenzia delle Entrate dopo la Definizione Agevolata. Con i previsti incassi dei crediti fiscali maturati con il Superbonus (pari a circa Euro 8,7 milioni rispetto agli Euro 9,8 milioni di Crediti Tributarî) e per i rogiti da ultimare tra aprile e maggio dei realizzati interventi di Lumiere e Quadrifoglio, ci sarà una auspicabile contrazione dell'indebitamento.

Per quanto riguarda il Prestito Sociale, come spiegato in altra Sezione, è stato caratterizzato fino al 2014 da un andamento costantemente crescente, sia nella sua componente ordinaria che vincolata. Tra 2015 e 2018 ci fu una riduzione significativa, soprattutto del Prestito Vincolato, passato da Euro 76 milioni del 2014 a Euro 50 milioni a fine 2018, con un calo del 34% dovuto essenzialmente a diversi fattori, tra cui: (i) la maturazione di diversi libretti vincolati tra 2015 e 2018 per più di Euro 88 milioni (Euro 39 milioni nel solo 2015, Euro 15 milioni nel 2016, Euro 12 nel 2017 ed ulteriori Euro 22 milioni nel 2018); (ii) la diminuzione dei tassi di rendimento applicati dalla Cooperativa, che rifletteva il trend di mercato; (iii) la propensione, da parte dei risparmiatori, a investire a breve termine e/o in strumenti finanziari facilmente monetizzabili e/o percepiti come più sicuri.

Da fine 2018 si è assistito ad una decisa inversione di tendenza: dal 2019 i depositi vincolati sono rimasti costantemente sopra gli Euro 52/53 milioni (solo nel 2021 superano gli Euro 56 milioni, soprattutto grazie ad alcuni prodotti finanziari promossi nell'anno, aventi tassi particolarmente profittevoli). La crescita del 2018 e 2019 ed il successivo mantenimento sono spiegabili da una parte con una ritrovata fiducia dei soci nella Cooperativa, e dall'altra dalla favorevole accoglienza con cui sono stati recepiti nuovi prodotti finanziari, di durata medio-breve (spesso non superiore ai 2 anni), con tassi premianti a seguito di minori possibilità di svincolo o versamento di importi significativi e, in alcuni casi, legati specificatamente ai nuovi interventi di costruzione.

Nel 2023 c'è stata una rapida contrazione, soprattutto dei prestiti di natura ordinaria, che scontavano tassi poco competitivi. Una volta immessi prodotti più premianti, si è assistito ad una crescita dei prestiti vincolati, ormai preponderanti: il trend è proseguito anche con l'inizio del 2024.

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

Si deve comunque osservare che, anche per l'esercizio 2023, come per quelli passati, la Cooperativa ha ampiamente rispettato il limite quantitativo fissato dalla Banca d'Italia, a tutela dei soci finanziatori, espresso dal rapporto tra l'ammontare totale del Prestito Sociale e il patrimonio di riferimento.

In merito ai debiti per acconti e depositi per assegnazione alloggi, si osserva che i primi troveranno il loro naturale regolamento con la cessione del "prodotto casa", mentre i secondi verranno regolarmente restituiti agli assegnatari cessati una volta che avranno riconsegnato l'alloggio e, contestualmente, i nuovi soci abitanti sottoscriveranno depositi cauzionali di importo pari o simile a quelli resi.

In merito ai mutui e altri finanziamenti bancari, si rileva che sono costituiti da rate residue scadenti nel 2024, ammontanti a Euro 20,7 milioni, da quelle scadenti negli anni dal 2025 al 2028, ammontanti a Euro 33,3 milioni, e da rate scadenti negli anni successivi al 2028, ammontanti ad altrettanti Euro 17,9 milioni. Le scadenze entro i 12 mesi sono aumentate per Euro 3,6 milioni rispetto al 2021, soprattutto a seguito della classificazione a breve di un finanziamento bancario da restituire entro l'estate 2024 per Euro 2,5 milioni: in realtà sono già in corso colloqui con la banca per prolungare ulteriormente la scadenza ad oltre il 2025. Si ritiene comunque che tale distribuzione degli impegni finanziari consentirà un regolare rimborso dei mutui stessi.

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

Con riferimento agli strumenti finanziari "primari" rappresentati da attività si evidenzia che esse sono costituite, per Euro 22,7 milioni, da disponibilità liquide presso istituzioni creditizie e finanziarie, mentre i titoli, che già nel Bilancio 2022 erano classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, continuano ad

essere registrate in questa voce in quanto sottoposti a pegno a garanzia di alcuni finanziamenti bancari.

Si rileva infine che nella voce Rimanenze, ammontante a Euro 35,9 milioni, sono compresi impegni di acquisto di immobili già sottoscritti dai soci per un totale di Euro 11 milioni: di questo importo, Euro 2,2 milioni sono già stati incassati dalla Cooperativa sotto forma di acconti o caparre confirmatorie, mentre i restanti Euro 8,8 milioni saranno introitati nel corso dei prossimi anni, o sotto forma di ulteriori acconti o come incasso finale all'atto del rogito.

- d) Per quanto riguarda l'esposizione della Cooperativa al rischio di credito, e dunque al rischio di non realizzare le proprie attività finanziarie a causa dell'inadempimento da parte dei soggetti debitori, si rileva che:
- per i crediti, è politica consolidata della Cooperativa quella di monitorarne attentamente l'andamento per adottare i provvedimenti di volta in volta ritenuti più utili e/o opportuni al fine del loro incasso e di stanziare congrue svalutazioni per i crediti ritenuti inesigibili o di dubbia esigibilità.
 - In particolare, i crediti verso clienti/soci, ammontanti a nominali Euro 4,4 milioni, evidenziano, nella loro generalità, un buon turnover fisiologico anche se, per taluni di essi che manifestano sostanziali situazioni di criticità, si è reso necessario nel tempo stanziare congrui fondi svalutazione (per Euro 1,9 milioni), portando perciò il valore a bilancio all'importo netto di Euro 2,5 milioni. Va altresì rilevato che lo stanziamento di fondo svalutazione non comporta ancora la perdita del credito, ma si tratta di un comportamento prudenziale effettuato dalla Cooperativa quando si evidenziano i rischi che parte dei crediti dovuti possano andare insoluti: quando tali rischi dovessero cessare, i fondi precedentemente stanziati vengono azzerati e si generano sopravvenienze attive: nel 2023, a fronte di stanziamenti di nuovi fondi per Euro 278.460, sono stati rilasciati precedenti allocazioni per Euro 88.599.
 - per i titoli immobilizzati, ammontanti a Euro 10,2 milioni, si rileva che i soggetti emittenti sono lo Stato Italiano (BTP) e soggetti bancari (obbligazioni BPER), per i quali non si ritiene ragionevolmente che esistano fondati rischi di solvibilità.
- e) In relazione all'esposizione della Cooperativa al rischio di mercato, e dunque al rischio che il valore di uno strumento finanziario fluttui in seguito a variazione dei prezzi di mercato, dei tassi di interesse e dei tassi di cambio, si osserva che:
- i titoli a reddito fisso, costituiti da titoli obbligazionari emessi da istituti bancari o titoli di stato, costituiscono strumenti che, per loro natura, possono essere agevolmente adeguati alle mutate condizioni di mercato ovvero le cui variazioni nei rendimenti non sono tali da incidere significativamente sul Conto Economico della Cooperativa;
 - in ogni caso, i predetti investimenti sono strettamente correlabili, anche per quanto riguarda i rendimenti, al Prestito Sociale. Infatti, i rendimenti di quest'ultimo e degli investimenti sono tutti legati all'andamento dei tassi di mercato; cosicché non si possono ravvisare situazioni di squilibrio tali da incidere significativamente sotto il profilo economico;
 - i mutui accesi per i cantieri in costruzione di proprietà divisa sono caratterizzati da tassi variabili; in regime di aumento degli stessi, come è quello attuale, la Cooperativa, laddove esistono le condizioni di mercato, si cautela prevedendo un adeguamento del listino di vendita degli appartamenti in relazione al rialzo degli interessi.

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

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

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

Il Codice della crisi contiene le definizioni di crisi e insolvenza all'art. 2 co. 1 lett. a) e b) del D.lgs. 14/2019. La crisi viene definita come "lo stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi" (art. 2 co. 1 lett. a) del D.lgs. 14/2019). La nozione di crisi tiene conto anche della disciplina sull'adeguatezza delle misure e degli assetti in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa. A tal proposito, l'art. 3 del D.lgs. 14/2019 dispone che l'imprenditore collettivo debba istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato ai sensi dell'art. 2086 c.c., ai fini della tempestiva rilevazione dello stato di crisi e dell'assunzione di idonee iniziative.

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

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

Costituiscono segnali di crisi:

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

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

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

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

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

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

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

Alla luce di quanto sopra, il **DSCR** di UniAbita alla data di chiusura del presente bilancio (31 dicembre 2023) può così essere sintetizzato (dati in migliaia di Euro):

	gen-24	feb-24	mar-24	apr-24	mag-24	giu-24	lug-24	ago-24	set-24	ott-24	nov-24	dic-24	
Saldo Cassa e Banca													
Iniziale	22.752	3.912	4.014	8.179	6.969	5.034	6.475	6.852	4.558	6.794	7.776	5.206	
Flusso attività operativa	(1.538)	7.655	7.857	2.610	(1.943)	(445)	1.270	(1.657)	714	9.841	(1.508)	5.423	28.278
Investimenti erogazioni finanziamenti	(678)	(2)	0	(15)	(55)	(36)	(55)	(101)	(55)	0	(330)	401	(926)
Rimborso quota capitale mutui	2.411	0	2.000	0	1.000	3.000	0	0	2.649	0	0	19.462	30.521
Pagamento interessi passivi	(18.561)	(7.094)	(4.467)	(3.359)	(608)	(478)	(402)	(174)	(492)	(8.428)	(388)	(7.836)	(52.287)
Rimborso prestito sociale	(293)	(276)	(975)	(196)	(79)	(349)	(186)	(112)	(329)	(181)	(94)	(250)	(3.319)
Saldo Cassa e Banca Finale	(181)	(181)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(2.862)
Saldo Cassa e Banca Finale	3.912	4.014	8.179	6.969	5.034	6.475	6.852	4.558	6.794	7.776	5.206	22.157	

- a) Pagamenti interessi passivi (3.319)
- b) Investimenti (926)
- c) Erogazioni finanziamenti 30.521
- d) Rimborso quota capitale mutui (52.287)
- e) Rimborso prestito sociale (2.862)
- f) Giacenza di cassa al 31/12/24 22.157

A seguito di questi dati aggregati, il DSCR per i 12 mesi del 2024 è così calcolato:

$$DSCR \quad [(a) + (b) + (c) + (d)] / [(e) + (f)] = 0,9892$$

Mentre quello rettificato con la giacenza di cassa al 31 dicembre 2024 è:

$$DSCR \text{ rettificato} \quad [(a) + (b) + (c) + (d) + (g)] / [(e) + (f)] = 1,3910$$

Data la particolare attività di UniAbita, caratterizzata da lunghi investimenti immobiliari, con uscite finanziarie sostenute con l'avanzamento dei cantieri ed entrate che si concretizzano, nella loro interezza, solo alla fine con l'effettuazione dei rogiti, è chiaro che l'indice che fornisce segnali corretti ed adeguati è il secondo. Come si vede, il DSCR rettificato, che cioè tiene conto della giacenza di cassa che dovrebbe residuare alla chiusura dell'esercizio, è pari a 1,3910, ben sopra la soglia di allerta di 1 e in miglioramento rispetto all'1,2641 che emergeva dal conteggio riportato sulla Relazione del 2022. Nella prima parte dell'esercizio si registreranno importanti incassi, dati i previsti rogiti degli interventi Lumiere e Quadrifoglio (entrambi caratterizzati da indici di assegnazione molto alti) e dagli incassi dell'ultima e consistente tranche dei crediti fiscali maturati e fine 2023 e che si cederanno alla banca nel corso della primavera. I benefici finanziari di questi incassi si faranno sentire per il resto dell'esercizio, consentendo una riduzione dell'indebitamento e dando spazio a nuovi investimenti.

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

- non sono presenti **debiti per retribuzioni scaduti da 30 giorni**, tutte le forme di remunerazione vengono pagate a scadenza, così come i contributi previdenziali e fiscali, che vengono versati, con i modelli previsti, il 16 del mese successivo alla loro maturazione;
- UniAbita **paga regolarmente tutti i suoi fornitori**; al 31 dicembre 2023 vi sono meno di Euro 1.000 di crediti ancora in essere aventi scadenza oltre i 60 giorni;
- non ci sono **debiti verso banche o altri intermediari finanziari che siano scaduti da più di 60 giorni**. Tutti i debiti di natura finanziaria vengono regolarmente rimborsati a scadenza;
- per quanto riguarda **eventuali esposizioni debitorie verso i soggetti previsti dall'art. 25-novies co 1 del D.lgs. 14/2019**, non si segnalano posizioni aperte per debiti non saldati né verso l'INPS, né verso l'INAIL e nemmeno verso l'Agenzia delle Entrate. Verso quest'ultima, in particolare modo, UniAbita ha in essere un piano di pagamento del debito, derivante dalla Definizione Agevolata con cui è stata rottamata buona parte della cartella del 2014, per Euro 1,4 milioni, ad oggi regolarmente rimborsato;
- infine si segnala che il **prestito sociale** viene regolarmente rimborsato a richiesta dei soci, secondo le modalità previste dal Regolamento e dal Foglio Informativo Analitico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Partecipazioni societarie

12.1 Imprese controllate

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fidejussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel dicembre 2024.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, gli amministratori proposero ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m2 di SLP viene valorizzato a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019.

Dato il patrimonio netto negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si tenne il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori presentarono una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a quella prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci deliberava così la copertura della perdita del 2019, utilizzando questa riserva (che

sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, avrebbe dovuto consentire la copertura delle perdite per gli esercizi imminenti. Il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiudeva con una perdita di Euro 264.237, coperta tramite utilizzo della riserva, e UniAbita ripristinava il fondo svalutazione della partecipazione allocando Euro 216.351. Anche l'esercizio 2021 chiuse con una perdita di Euro 273.820, che portava anche ad un valore di patrimonio netto (Euro 298.125) inferiore al capitale sociale sottoscritto (Euro 320.000): come evidenziato nel verbale di Assemblea che approvò quel bilancio, nel corso del 2022 i soci hanno provveduto a dotare la società di riserve per coperture perdite per Euro 600.000, riportando il patrimonio netto a Euro 898.125: UniAbita ha contribuito all'allocazione di riserve per Euro 480.000, rinunciando a parte dei crediti per finanziamento soci infruttifero erogati negli anni precedenti.

L'esercizio 2023 è trascorso senza particolari eventi, pur con una perdita di gran lunga più importante rispetto a quanto registrato negli anni scorsi a seguito dell'ingente incremento degli oneri finanziari, cresciuti di oltre il 40%. La perdita dell'anno è stata così di Euro 438.327, di cui di pertinenza di UniAbita è attribuibile una quota pari a Euro 350.662. Per far fronte a questo risultato (recepito da UniAbita con un simile accantonamento in fondo svalutazione partecipazione) e rendere la Società sufficientemente patrimonializzata, è stata incrementata ulteriormente la riserva per copertura perdite di esercizio con ulteriori Euro 600.000: UniAbita da parte sua ha provveduto ad allocare Euro 480.000, rinunciando parimenti a crediti per precedenti finanziamenti.

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

Alla data di chiusura di questa nota integrativa, il bilancio 2023 del Consorzio è già stato approvato dal loro Consiglio di Amministrazione. L'utile dopo le imposte è stato di Euro 92.746, contro un risultato 2022 di Euro 73.669; il Patrimonio Netto è passato da Euro 3.722.489 a Euro 3.813.025. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, è pari a Euro 2.373.227, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

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

12.2 Imprese collegate

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

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31/12/2023 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

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

Il progetto di Bilancio al 31/12/2023 evidenzia una perdita di Euro 2.380, contro una perdita 2021 di Euro 1.228; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 23.015, rispetto agli Euro 25.397 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 5.754, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 754.

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

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

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

12.3 Altre imprese

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

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

La Società opera nell'ambito dei servizi assicurativi e finanziari e chiuderà l'esercizio 2023 come di consueto con buoni risultati: i proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, ammontano a Euro 2,8 milioni e concorrono alla formazione di un utile dopo le imposte di Euro 356.988 (contro Euro 322.529 nel 2022), ed un patrimonio netto di Euro 1.704.824, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a circa Euro 170.000 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.145).

13. Trattamento di fine rapporto

Con il Decreto Legislativo n 252 del 5 dicembre 2005 è iniziato il processo di riforma della previdenza complementare la cui operatività è stata anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge finanziaria 2007. L'intera riforma ruota attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR). Il TFR maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 è stato conferito, da parte dei dipendenti che ne hanno fatto richiesta, alle forme pensionistiche complementari.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Pierpaolo Forello



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

Il Legale Rappresentante

Pierpaolo Forello



UNIABITA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA SONCINO 1, 20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
Codice Fiscale	02512940962
Numero Rea	MI 14765666
P.I.	02512940962
Capitale Sociale Euro	5.147.305
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.10.00
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A109242

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	15.855	16.655
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	15.855	16.655
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	21.672
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	37.250	48.427
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	33.360
7) altre	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	37.250	103.459
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	405.578.040	405.099.543
2) impianti e macchinario	108.825	182.431
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	58.784	83.413
5) immobilizzazioni in corso e acconti	288.574	644.232
Totale immobilizzazioni materiali	406.034.223	406.009.619
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.529.806	2.400.468
b) imprese collegate	15.000	15.000
d-bis) altre imprese	318.629	318.879
Totale partecipazioni	2.863.435	2.734.347
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.510.932	1.346.932
Totale crediti verso imprese controllate	1.510.932	1.346.932
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.000	40.000
Totale crediti verso imprese collegate	40.000	40.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.333	92.224
Totale crediti verso altri	48.333	92.224
Totale crediti	1.599.265	1.479.156
3) altri titoli	10.271.556	10.219.369
Totale immobilizzazioni finanziarie	14.734.256	14.432.872
Totale immobilizzazioni (B)	420.805.729	420.545.950
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	34.856.494	29.274.486
4) prodotti finiti e merci	1.061.645	936.893
Totale rimanenze	35.918.139	30.211.379

II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.345.901	3.706.719
esigibili oltre l'esercizio successivo	132.452	495.748
Totale crediti verso clienti	2.478.353	4.202.467
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	36.250
Totale crediti verso imprese controllate	-	36.250
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	77.479	75.557
Totale crediti verso imprese collegate	77.479	75.557
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.389.218	4.996.803
esigibili oltre l'esercizio successivo	424.749	387.337
Totale crediti tributari	9.813.967	5.384.140
5-ter) imposte anticipate		
	117.221	119.588
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.130.643	1.843.025
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.052	14.567
Totale crediti verso altri	1.154.695	1.857.592
Totale crediti	13.641.715	11.675.594
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	5.788	5.788
6) altri titoli	18.653	18.653
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	24.441	24.441
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	22.675.864	30.137.861
2) assegni	-	570
3) danaro e valori in cassa	76.022	53.298
Totale disponibilità liquide	22.751.886	30.191.729
Totale attivo circolante (C)	72.336.181	72.103.143
D) Ratei e risconti	524.788	523.232
Totale attivo	493.682.553	493.188.980
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.147.305	5.336.956
III - Riserve di rivalutazione	238.949.860	238.949.860
IV - Riserva legale	13.974.779	13.481.268
V - Riserve statutarie	14.538.624	13.403.750
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	4.271.576
Varie altre riserve	326.023	326.023
Totale altre riserve	4.597.599	4.597.599
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036
Totale patrimonio netto	278.030.344	277.414.469
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	733.055	799.101
Totale fondi per rischi ed oneri	733.055	799.101
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.416.259	1.395.785
D) Debiti		

3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	69.035.541	83.784.219
esigibili oltre l'esercizio successivo	45.740.968	33.333.889
Totale debiti verso soci per finanziamenti	114.776.509	117.118.108
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.668.913	17.149.128
esigibili oltre l'esercizio successivo	51.178.285	52.137.629
Totale debiti verso banche	71.847.198	69.286.757
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.673.102	3.554.324
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.739.990	1.719.486
Totale debiti verso altri finanziatori	5.413.092	5.273.810
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.211.408	1.508.722
Totale acconti	2.211.408	1.508.722
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.773.214	7.363.335
Totale debiti verso fornitori	9.773.214	7.363.335
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.895	194.904
Totale debiti verso imprese controllate	17.895	194.904
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	133.796	97.099
Totale debiti verso imprese collegate	133.796	97.099
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.725.619	1.584.214
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.098.995	4.367.533
Totale debiti tributari	2.824.614	5.951.747
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.696	91.622
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.696	91.622
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.420.108	1.712.710
Totale altri debiti	2.420.108	1.712.710
Totale debiti	209.509.530	208.598.814
E) Ratei e risconti	3.993.365	4.980.811
Totale passivo	493.682.553	493.188.980

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.297.800	12.763.647
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	124.752	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	5.582.008	3.420.543
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	994.643	1.849.029
altri	12.200.831	9.936.555
Totale altri ricavi e proventi	13.195.474	11.785.584
Totale valore della produzione	32.200.034	27.969.774
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	180.186	10.039
7) per servizi	16.767.992	18.118.740
8) per godimento di beni di terzi	225.539	133.603
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.646.132	1.671.934
b) oneri sociali	463.702	455.473
c) trattamento di fine rapporto	136.646	235.682
e) altri costi	34.728	31.089
Totale costi per il personale	2.281.208	2.394.178
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.129	37.065
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.060.621	1.089.212
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	709.345	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	278.460	416.807
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.086.555	1.543.084
14) oneri diversi di gestione	1.464.141	1.196.707
Totale costi della produzione	23.005.621	23.396.351
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	9.194.413	4.573.423
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	72.500	72.500
altri	15.282	190
Totale proventi da partecipazioni	87.782	72.690
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	303.874	219.306
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	643.462	28.651
Totale proventi diversi dai precedenti	643.462	28.651
Totale altri proventi finanziari	947.336	247.957
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	7.780.545	2.548.822
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.780.545	2.548.822
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(6.745.427)	(2.228.175)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	350.662	232.853

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	4.344
Totale svalutazioni	350.662	237.197
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(350.662)	(237.197)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.098.324	2.108.051
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.340.787	508.801
imposte relative a esercizi precedenti	(67.007)	-
imposte differite e anticipate	2.367	(45.786)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.276.147	463.015
21) Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	1.645.036
Imposte sul reddito	1.276.147	463.015
Interessi passivi/(attivi)	6.833.209	2.300.865
(Dividendi)	(87.782)	(72.690)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	87.610	(543.551)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	8.931.361	3.792.675
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	136.646	136.619
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.098.750	1.126.277
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.060.007	237.197
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(64.402)	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.231.001	1.500.093
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	11.162.362	5.292.768
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(5.706.760)	(3.420.543)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.724.114	137.317
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.409.879	713.331
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	111.042	548.282
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(987.446)	(297.699)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(6.315.613)	(778.378)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(8.764.784)	(3.097.690)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.397.578	2.195.078
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(6.146.619)	(2.300.865)
(Imposte sul reddito pagate)	(459.505)	(7.330)
Dividendi incassati	87.782	72.690
(Utilizzo dei fondi)	(182.218)	(6.029.649)
Totale altre rettifiche	(6.700.560)	(8.265.154)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(4.302.982)	(6.070.076)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.794.571)	(458.968)
Disinvestimenti	-	622.468
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(5.280)	2.960
Disinvestimenti	-	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(706.295)	(10.655.516)
Disinvestimenti	-	(232.853)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	0
Disinvestimenti	-	7.000.000

(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	-	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.506.146)	(3.721.909)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.720.597	(141.457)
Accensione finanziamenti	(959.344)	1.251.563
(Rimborso finanziamenti)	(2.202.317)	(1.704.479)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	11.600	(307.842)
(Rimborso di capitale)	(201.251)	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	-	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(630.715)	(902.215)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(7.439.843)	(10.694.200)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	-	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	30.137.861	40.851.068
Assegni	570	0
Danaro e valori in cassa	53.298	34.861
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	30.191.729	40.885.929
Di cui non liberamente utilizzabili	-	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	22.675.864	30.137.861
Assegni	-	570
Danaro e valori in cassa	76.022	53.298
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	22.751.886	30.191.729
Di cui non liberamente utilizzabili	-	0

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Nel corrente esercizio il saldo della voce Rimborso per finanziamenti, pari a Euro -2.202.317, comprende la riduzione del Prestito Sociale per Euro -2.341.599. Nel precedente esercizio, il saldo della medesima voce era pari a Euro -1.704.479, comprendendo il decremento del Prestito Sociale per Euro -1.951.299.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 822.177.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nuovi scenari di crisi in ambito internazionale si sono manifestati nel corso del 2023: al conflitto tra Ucraina e Russia, entrato nel suo secondo anno, si è aggiunto un nuovo fronte con l'attacco terroristico ad Israele del 7 ottobre scorso e la reazione di quest'ultima, con le operazioni di guerra nella Striscia di Gaza e le conseguenze umanitarie che ne sono seguite.

Si è così riaccesa l'attenzione dell'opinione pubblica sul Medioriente e sulle conseguenze che operazioni che si svolgono su quei territori possano avere ripercussioni anche sulle nostre economie: si pensi, a questo proposito, alle azioni, ormai non più solo di pirateria ma di veri e propri attacchi bellici, realizzati da tempo da guerriglieri yemeniti verso le navi che transitano di fronte a quelle coste, nella loro risalita verso il Canale di Suez: i rischi prodotti da queste azioni, nonostante la massiccia presenza di mezzi militari occidentali a difesa dei convogli, stanno costringendo molte compagnie a cambiare decisamente le proprie rotte, tornano alla circumnavigazione dell'Africa per poter approdare in Europa e nel Mediterraneo. Questi cambi di rotta, con maggiori tempi di navigazione, si traducono immediatamente in maggiori oneri da sostenere per la movimentazione delle merci tra oriente e occidente, con potenziali ripercussioni sui prezzi finali delle materie prime e dei prodotti. Rischio questo che si vorrebbe evitare, tenendo conto che ancora si stanno scontando le conseguenze dell'alta inflazione registrata negli ultimi 2 anni.

Come riportato nel commento allo scorso Bilancio, per una serie di motivi il 2022 aveva conosciuto un rialzo notevole e spesso immotivato dei prezzi, soprattutto dei prodotti energetici e, di riflesso, di tutto il comparto delle materie prime: i costi per servizi e approvvigionamenti sostenuti dalle imprese in quell'esercizio, compresa UniAbita, sono stati notevoli e difficilmente sostenibili nel lungo periodo. Fortunatamente il 2023 ha visto un ridimensionamento dei costi (l'indice dei prezzi al consumo, rilevato dall'Istat, è cresciuto nell'anno dello 0,2% su base mensile e dello 0,6% su base annua, mentre un anno prima era stato nell'ordine dell'11,6%), e soprattutto quelli legati all'energia si sono ridotti significativamente (in questo caso i prezzi sono calati nell'ordine del 41,7% rispetto all'ultimo mese del 2022); non va però sottovalutato che molti prodotti mantengono ancora prezzi più alti rispetto ad un paio di anni fa (ad esempio i prodotti alimentari hanno fatto segnare un +5,8% a fine 2023, mentre i trasporti hanno segnato un +1,4%).

Chiaramente, di fronte a scenari economici caratterizzati da inflazione crescente, i tassi di interesse sono stati costantemente aggiornati in rialzo, incidendo significativamente sui bilanci delle Società.

Questi elementi sono riscontrabili chiaramente anche nel Bilancio di UniAbita, chiuso al 31 dicembre 2023. I costi per approvvigionamenti e servizi si sono ridotti di circa il 7% (tra l'altro portando benefici diretti anche ai soci abitanti, dato che molti di questi oneri, legati alla gestione degli immobili, vengono addebitati direttamente a loro), mentre gli oneri finanziari sono quasi raddoppiati, aumentando di circa Euro 2 milioni rispetto a quanto registrato nel 2022. I motivi di questo aumento sono duplici: se da una parte anche UniAbita è stata interessata dal forte rialzo dei tassi di interesse (anche quelli legati al prestito sociale sono aumentati in corso d'anno, aggiungendo anche più di un punto percentuale ai valori in essere all'inizio dell'esercizio), dall'altra ha inciso il maggior ricorso all'indebitamento per far fronte agli investimenti già assunti ma completati nel 2023.

Negli ultimi due anni, oltre ai normali cantieri di divisa (UniAbita nell'ultimo anno ha portato sostanzialmente a conclusione gli interventi di Lumiere e Quadrifoglio e avviato quello di Residenze Boccaccio) si sono aggiunti parecchi investimenti anche sulla proprietà indivisa: innanzitutto la ristrutturazione di 80 alloggi, finanziata tramite il contributo della Regione Lombardia, e soprattutto i sei

cantieri di efficientamento energetico, che hanno goduto di diversi bonus fiscali (Superbonus, Ecobonus e Bonus Facciate).

Per quanto riguarda gli 80 appartamenti, nel 2023 sono stati ultimati i lavori, avviati già nel 2021, con la consegna delle ultime 20 unità e il sostenimento di costi per ulteriori Euro 720 mila: durante l'anno sono stati anche incassati circa Euro 900 mila dalla Regione.

In merito alle opere di efficientamento energetico, i lavori sono stati svolti a pieno regime nell'arco di tutti i 12 mesi. Pur dovendo gestire, nel corso di vita di questi cantieri, tante e diverse complicazioni gestionali, entro dicembre tutte le opere previste sono state completate. Si sono prodotti complessivamente costi per oltre 29 milioni, che, una volta rendicontati, hanno generato crediti fiscali (oggetto di cessione o, in un caso, di sconto in fattura) per Euro 27,6.

Quello che preme qui sottolineare è che, tra il momento del pagamento ai fornitori e l'incasso dalla banca dei crediti ceduti, UniAbita è stata finanziariamente esposta, maturando interessi passivi importanti: basti solo evidenziare che questo bilancio presenta ancora, al 31 dicembre, crediti fiscali da bonus edilizi per Euro 9,2 milioni, di cui Euro 8,7 incassati nel corso della successiva primavera.

È bene precisare che i benefici di questi lavori sono stati notevoli: oltre all'evidente e significativa riqualificazione dei caseggiati interessati, che hanno guadagnato un miglioramento di classe energetica anche di molto superiore alle previste due classi iniziali (parametro minimo per l'accesso al Superbonus 110), va rimarcata la rivalutazione rispetto ai loro valori contabili.

Questi risultati confermano la bontà della politica di UniAbita di costante monitoraggio del proprio patrimonio e di programmazione di lavori di ristrutturazione e manutenzione, così da mantenere alti gli standard qualitativi degli immobili, l'efficienza degli stessi e la soddisfazione dei soci abitanti.

Principi di redazione

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto secondo i dettami degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sulla base delle disposizioni contenute dal D.Lgs. 139/2015 e delle novità da esso apportate.

Il presente bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Rendiconto finanziario e dalla Nota integrativa e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' stato redatto in conformità agli artt. 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo i principi di redazione stabiliti dall'art. 2423 bis e dai criteri di valutazione di cui all'art. 2426 C.C..

Le voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico, precedute da numeri arabi, sono state redatte, ai sensi del 2°, 3° e 4° comma dell'art. 2423-ter del Codice Civile, in relazione alla natura dell'attività esercitata.

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del Codice Civile, la Società ha redatto il Rendiconto finanziario utilizzando lo schema del metodo indiretto.

La presente Nota integrativa fornisce tutte le informazioni supplementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti aziendali in ottemperanza al postulato della chiarezza del bilancio.

Il bilancio di esercizio e la Nota integrativa sono stati predisposti in unità di Euro. L'arrotondamento è stato eseguito all'unità inferiore per decimali inferiori a 0,5 Euro e all'unità superiore per decimali pari o superiori a 0,5 Euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha operato alcuna modifica nell'applicazione dei principi contabili rispetto al precedente esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio, pertanto non si è reso necessario alcun adattamento.

Criteri di valutazione applicati

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si è ricorsi ad ulteriori deroghe di cui all'art. 2423-bis, n.6.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo sentito il parere del Collegio Sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

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

Anche il software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato è iscritto al costo di acquisto, aumentato dei costi relativi ai miglioramenti apportati se ritenuti significativi in termini di aumento di funzionalità rispetto a quella originaria. I costi iscritti vengono annualmente ammortizzati a quote costanti, a partire dall'esercizio di entrata in funzione, nel periodo di prevista utilità futura che si è stimato mediamente in cinque anni. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Si ritiene che i saldi iscritti in Bilancio non abbiano subito una perdita di valore in quanto non si sono registrati, sia all'interno che all'esterno della Cooperativa, indicatori significativi di una tale perdita. In particolar modo nel caso del software gestionale, per il quale non si segnalano prezzi di mercato in declino o cambiamenti nella tecnologia informatica tali da renderlo obsoleto o accelerarne il processo di obsolescenza nonché previste ristrutturazioni e/o riorganizzazioni aziendali tali da ridurre il periodo di prevista utilità futura.

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

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

Per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 2022 la Società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento, prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Le quote di ammortamento, imputate a Conto Economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che è stato ritenuto ben rappresentato dalle aliquote adottate. Dette aliquote, di seguito elencate, non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente:

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

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

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

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

Fabbricati e loro ammortamento.

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

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

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

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

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

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

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

I fabbricati civili realizzati o acquistati dalla Cooperativa e assegnati in godimento ai soci o locati - che rappresentano pertanto una forma di investimento - non sono mai stati oggetto di ammortamento, conformemente a quanto previsto al paragrafo 52 del Principio Contabile Nazionale n. 16, che nella

versione in vigore fino al dicembre 2016 fissava precise regole per gli immobili civili. Più precisamente detto Principio Contabile lasciava ampia libertà di scelta tra il sottoporre o il non sottoporre ad ammortamento gli immobili civili non strumentali.

Il Principio Contabile Nazionale n. 16, nella sua formulazione del dicembre 2016, ha modificato quanto sostenuto in precedenza, introducendo i paragrafi 58, "Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte", e 59, "I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali".

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

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

Anche se quanto sopra riportato è confermato dai dati al 31 dicembre 2023, nella redazione del presente Bilancio si è voluto adottare quanto L'OIC prevede al paragrafo 102 del Principio Contabile Nazionale n. 16, "Eventuali effetti derivanti dall'applicazione delle altre modifiche apportate alla precedente versione dell'OIC 16 possono essere rilevati in bilancio prospettivamente ai sensi dell'OIC 29. Pertanto le componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio possono continuare ad essere contabilizzate in conformità al precedente principio". Pertanto, i fabbricati civili già iscritti nel bilancio 2015 continuano a non essere ammortizzati. È chiaro che per tutti gli altri immobili abitativi, che la Cooperativa dovesse acquisire successivamente, si provvederà al loro ammortamento (dedotta la quota stimabile dell'area su cui sorgono): in questo caso l'aliquota utilizzata è pari al 3%.

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

A seguito del completamento delle opere di efficientamento energetico per i quali UniAbita ha maturato i benefici fiscali del Superbonus 110%, attraverso apposite perizie è emerso che i valori dei 6 stabili interessati è cresciuto, superando, per 4 di questi, il valore di carico contabile: è stato così possibile, per 2 immobili, azzerare i fondi svalutazione stanziati tra 2014 e 2015 e ripristinarne il valore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

Crediti

Nella rilevazione in bilancio dei crediti, il criterio del costo ammortizzato è stato applicato solo per i crediti aventi durata superiore a 12 mesi, mentre per quelli a breve non viene calcolato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta: in questo caso i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

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

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

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

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

Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

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

Rimanenze magazzino

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

Unità immobiliari realizzate e ultimate, assegnate non rogitate

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

Unità immobiliari in corso di realizzazione

- se assegnate: sono valutate sulla base dei corrispettivi risultanti dai relativi contratti preliminari in proporzione allo Stato Avanzamento Lavori;
- se non assegnate: sono valutate sulla base dei costi diretti sostenuti nel corso dell'esercizio e di quelli precedenti.

Si rileva che non si è tenuto conto, in sede di valutazione delle rimanenze, degli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle unità abitative iscritte tra le predette rimanenze (cosiddetta proprietà divisa) e degli oneri costituiti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione.

Dunque il valore delle rimanenze non è stato influenzato dagli interessi maturati fino all'ultimazione dei lavori, né sono stati recepiti oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare le unità abitative.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

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

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

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico ed il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli simili.

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

Come previsto dal principio contabile OIC 20, si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

Partecipazioni

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

Azioni proprie

La cooperativa non può acquistare azioni proprie.

Strumenti finanziari derivati

La cooperativa non possiede strumenti finanziari derivati.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti tributari al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta. Alla stessa voce Debiti tributari è iscritta l'ires corrente calcolata sulla base della stima degli imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato fiscale nazionale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta di competenza delle società stesse; in contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l'imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell'ambito del Consolidato fiscale nazionale.

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

Riconoscimento ricavi

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

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

Contributi riconosciuti dalla regione Lombardia

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

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

Contabilizzazione bonus edilizi

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

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

Criteri di rettifica

Non sono state applicate rettifiche di alcun tipo e natura.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

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

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione. UniAbita non ha comunque in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.

Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio.

Altre informazioni

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio.

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

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

Nota integrativa, attivo

Le voci dell'attivo dello Stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale. I criteri di valutazione di ciascun elemento dell'attivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili nazionali. Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme del Codice Civile stesso, nonché dai principi contabili, insieme alle informazioni fornite per una rappresentazione veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti, ammontanti complessivamente ad Euro 15.855 contro Euro 16.655 al 31 dicembre 2022, registrano una diminuzione di Euro 800 e sono rappresentati dalle quote sottoscritte a titolo di cauzione, che i Soci dovevano versare a seguito dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

Viene evidenziato che dal 2017 ai soci assegnatari viene chiesto il versamento di cauzioni sotto forma di deposito infruttifero e non più come quota sociale, a seguito dell'adozione, da parte dell'Assemblea dei Soci del 23 giugno 2017, dell'attuale "Regolamento per l'Assegnazione in godimento ai Soci di Alloggi, Box e Posti Auto e Criteri per la Ripartizione delle Spese". Via via che si chiuderanno le posizioni ancora aperte, questa voce di credito andrà progressivamente ad estinguersi.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	16.655	(800)	15.855
Totale crediti per versamenti dovuti	16.655	(800)	15.855

Immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni ammontano complessivamente a Euro 420.805.729, mentre al 31 dicembre 2022 ammontavano a Euro 420.545.950, registrando pertanto un aumento di Euro 259.779. La voce "Immobilizzazioni" è costituita da immobilizzazioni immateriali per Euro 37.250, da immobilizzazioni materiali per Euro 406.034.223 e da immobilizzazioni finanziarie per Euro 14.734.256.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono diminuite di Euro 66.209 rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
37.250	103.459	(66.209)

Tale diminuzione risulta meglio evidenziata nel prospetto seguente:

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	153.811	65.000	859.315	180.018	180.000	33.360	808.707	2.280.211

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	43.328	810.888	174.729	72.000	-	808.707	2.061.284
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	0	21.672	48.427	0	0	33.360	0	103.459
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	-	-	5.280	-	-	-	-	5.280
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	(33.360)	-	(33.360)
Ammortamento dell'esercizio	-	21.672	16.457	-	-	-	-	38.129
Totale variazioni	-	(21.672)	(11.177)	-	-	(33.360)	-	(66.209)
Valore di fine esercizio								
Costo	153.811	65.000	864.595	180.018	180.000	0	808.707	2.252.131
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	65.000	827.345	174.729	72.000	-	808.707	2.099.413
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	0	0	37.250	0	0	0	0	37.250

La variazione negativa delle immobilizzazioni immateriali nel corrente esercizio, pari a Euro 66.209, deriva dal combinato effetto dell' incremento della voce Diritti di Brevetto Industriale e Diritti di Utilizzazione delle Opere dell'Ingegno per l'acquisizione di due nuovi software operativi per Euro 5.280, dalla chiusura della voce Immobilizzazioni Immateriali in Corso e Acconti per Euro 33.360 (a seguito dell'annullamento del precedente investimento in un nuovo software gestionale per l'Ufficio Tecnico, sostituito da un altro prodotto) e da ammortamenti pari a Euro 38.129.

Spostamenti da una ad altra voce

Non sono stati effettuati spostamenti da una ad altra voce.

Svalutazioni effettuate nel corso dell'anno (art. 2427, co. 1, n. 3-bis, C.c.)

Le immobilizzazioni immateriali non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli, non essendo il valore recuperabile inferiore al valore iscritto in contabilità, così come definito dal principio contabile OIC 9.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio (art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 Legge n. 72/1983, sulle immobilizzazioni immateriali, tuttora iscritte nel Bilancio della società al 31/12/2023, non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Metodo di contabilizzazione dei contributi ricevuti

Non sono stati ricevuti contributi per le immobilizzazioni immateriali.

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

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

Costi di impianto e ampliamento

Al 31/12/2023 i costi d'impianto e ampliamento sono stati completamente svalutati.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sono stati completamente ammortizzati nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Si tratta di investimenti, sostenuti da 2020 e 2021 per Euro 65.000, per lo sviluppo di un programma di ricerca, affidato al Politecnico di Milano, riguardante "l'Ottimizzazione tecnico-economica di scelte costruttive e impiantistiche attraverso la definizione di linee guida per l'edilizia residenziale".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Analisi del contesto di intervento e del quadro normativo di riferimento. Nel dettaglio, il contesto applicativo è costituito dal territorio dei comuni di Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Monza e Milano.

2. Studio ed identificazione di soluzioni architettoniche, costruttive e tecnologiche applicabili ad edilizia di tipo residenziale, in considerazione di 3 diverse tipologie edilizie (torre, stecca, blocco-corte), individuando già, dove possibile, le soluzioni ottimali in funzione del contesto applicativo, mentre per le scelte più rilevanti (soluzioni strutturali, pacchetti costruttivi e soluzioni impiantistiche per la climatizzazione) sono state proposte diverse alternative.

3. Analisi comparativa relativa alle soluzioni individuate in funzione di diversi criteri di valutazione (tecnici, economici ed ambientali).

4. Applicazione delle soluzioni proposte ad un caso-studio, rappresentato da uno specifico lotto di intervento, collocato nel comune di Sesto San Giovanni: l'intervento in questione è l'intervento Quadrifoglio Apartments, nell'area della Bergamella. Nel dettaglio, in questa fase le soluzioni di involucro, strutturali ed impiantistiche applicabili sono state comparate dal punto di vista prestazionale e dei costi di investimento, fornendo gli elementi necessari per orientare le successive scelte progettuali.

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

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

Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali evidenziano una variazione positiva di Euro 24.604 determinata: (i) dagli investimenti effettuati nell'esercizio per Euro 20.260.208; (ii) da riclassifiche negative per Euro 18.550.390, (iii) da ammortamenti per Euro 1.060.621 e (iv) da variazioni dei fondi svalutazione per Euro 624.593:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
406.034.223	406.009.619	24.604

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	190.841.716	7.484.987	162.821	2.047.783	644.232	201.181.539
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.862.444	7.302.556	162.821	1.964.370	-	27.292.191
Svalutazioni	3.301.192	-	-	-	-	3.301.192
Valore di bilancio	405.099.543	182.431	0	83.413	644.232	406.009.619
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.050.857	7.440	-	7.179	18.194.732	20.260.208
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	(18.550.390)	(18.550.390)
Ammortamento dell'esercizio	947.767	81.046	-	31.808	-	1.060.621
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	624.593	-	-	-	-	624.593
Totale variazioni	478.497	(73.606)	-	(24.629)	(355.658)	24.604
Valore di fine esercizio						
Costo	192.892.573	7.492.427	162.821	2.054.962	288.574	202.891.357
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.810.211	7.383.602	162.821	1.996.178	-	28.352.812
Svalutazioni	3.925.785	-	-	-	-	3.925.785
Valore di bilancio	405.578.040	108.825	0	58.784	288.574	406.034.223

La voce "Terreni e fabbricati" evidenzia una variazione positiva pari a Euro 478.497, data da incrementi per Euro 2.050.857, ammortamenti per Euro 947.767 e variazioni dei fondi svalutazione per Euro 624.593.

L'incremento per Euro 2.050.857 si riferisce agli investimenti capitalizzati per i 6 stabili in cui sono stati effettuati gli interventi di efficientamento energetico agevolati attraverso i bonus fiscali (Superbonus 110 e Bonus Facciate).

	Brunelleschi 45	Villa 6	San Paolo	Marconi 43	Bernini 8-10	Marconi 15	TOTALE
Spese tecniche	425.149	610.689	303.160	474.229	415.895	897.889	
Lavorazioni	3.636.979	5.185.843	2.155.840	3.811.645	3.476.109	6.402.275	
Opere Superbonus	4.062.128	5.796.532	2.459.000	4.285.874	3.892.004	7.300.164	27.795.702
Spese tecniche	3.175	-	2.039	2.330	5.628	-	
Lavorazioni	175.179	74.206	17.959	25.494	62.495	-	
Bonus Facciate	178.354	74.206	19.998	27.824	68.123	-	368.505
Spese tecniche	-	27.508	28.195	42.456	29.784	55.906	
Lavorazioni	2.724	126.548	105.936	445.199	247.753	389.231	
Opere non agevolate	2.724	154.056	134.131	487.655	277.537	445.137	1.501.240
INVESTIMENTI TOTALI	4.243.206	6.024.794	2.613.129	4.801.353	4.237.664	7.745.301	29.665.447
Costi detratti con Superbonus 110	(4.025.894)	(5.749.060)	(2.412.339)	(4.193.442)	(3.847.391)	(7.300.164)	(27.528.290)
Costi detratti con Bonus Facciate	(24.015)	(11.525)	(9.599)	(13.355)	(27.806)	-	(86.300)
TOTALE DETRAZIONI	(4.049.909)	(5.760.585)	(2.421.938)	(4.206.797)	(3.875.197)	(7.300.164)	(27.614.590)
TOTALE INVESTIMENTI A BILANCIO	193.297	264.209	191.191	594.556	362.467	445.137	2.050.857

Come illustrato sopra, tra 2020 e 2023 sono stati effettuati investimenti per complessivi Euro 29,6 milioni, suddivisi su 6 cantieri: 5 sono stati seguiti direttamente da UniAbita, che ha maturato i crediti fiscali e li ha ceduti ad un istituto bancario. Un sesto cantiere, quello di Marconi 15, è stato invece realizzato attraverso un general contractor, che ha operato attraverso lo strumento dello sconto in fattura, assumendosi perciò direttamente i crediti maturati dalla Cooperativa ed addebitando solo quelli non agevolabili oltre all'iva, quando dovuta.

Pertanto, a fronte di investimenti per Euro 29,6 milioni, sono stati detratti costi attraverso la maturazione di crediti fiscali per Euro 27,6.

Gli investimenti rimasti effettivamente a carico della Cooperativa e portati ad incremento dei cespiti sono stati pari a Euro 2 milioni (2.050.857).

Per quanto riguarda invece la determinazione della Svalutazione, si rimanda al successivo paragrafo "Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno".

La voce "Impianti e macchinario" presenta una variazione negativa pari a Euro 73.606, dovuta al combinato effetto dell'incremento per Euro 7.440 (nuovo impianto di videosorveglianza della sede di Piazza Soncino) e dagli ammortamenti per Euro 81.046.

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 24.629, dovuta ad incrementi per Euro 7.179 (acquisto di macchine elettroniche per Euro 5.429 e di mobili per Euro 1.750) e ad ammortamenti per Euro 431.808.

La voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" presenta una variazione negativa pari a Euro 355.658, data da incrementi nell'anno per Euro 18.194.732 e decrementi per Euro 18.550.390: si tratta delle registrazioni dei costi inerenti i cantieri per efficientamento energetico di cui sopra: una volta che i lavori sono giunti a conclusione, gli importi registrati in questa voce sono stati girocontati ad incremento di Terreni e Fabbricati.

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

Pertanto, come nei precedenti esercizi, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Metodo di contabilizzazione dei contributi ricevuti

Non sono stati ricevuti contributi per le immobilizzazioni materiali.

Spostamenti da una ad altra voce

Nel bilancio al 31 dicembre 2023 sono stati riclassificati gli investimenti contabilizzati a fine 2022 tra le Immobilizzazioni in Corso alla voce Terreni e Fabbricati per Euro 622.273.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate variazioni ai fondi svalutazione per un totale di Euro 624.593. In particolar modo sono stati effettuati 2 accantonamenti a fondo svalutazione per un totale di Euro 709.346 e sono stati contestualmente rilasciati ed azzerati accantonamenti a fondi effettuati in anni precedenti per Euro 84.753.

Queste operazioni sono legate agli investimenti per l'efficientamento energetico di alcuni edifici, agevolati attraverso il Superbonus 110. I costi sostenuti, trattandosi di ristrutturazioni atte al miglioramento dell'immobile, sono stati imputati ad incremento del valore patrimoniale degli stessi. Apposite perizie commissionate a un tecnico esterno a chiusura dei lavori hanno confermato che il valore delle unità è aumentato rispetto a quello contabile di riferimento: questo ha fatto sì che i costi sostenuti per interventi di ristrutturazione eseguiti negli anni 2014 e 2015 su due stabili (Brunelleschi 45 e Marconi 43), allora svalutati in quanto il valore contabile dell'edificio era superiore a quello di mercato stimato, siano stati ripristinati azzerando i rispettivi fondi e generando un effetto positivo per Euro 84.753.

Allo stesso tempo, le opere concluse nel 2023 sui caseggiati di via Villa 6 (Euro 264.209) e Marconi 15 (Euro 445.137), pur concorrendo a produrre un significativo aumento del valore di mercato, siano stati oggetto di accantonamento a fondo svalutazione in quanto il valore contabile continua ad essere leggermente superiore.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie. L'ammontare delle rivalutazioni viene analiticamente evidenziata come segue:

Descrizione	Importi in Euro
Rivalutazione ai sensi della Legge 74/1952	174.892
Rivalutazione ai sensi della Legge 576/1975	318.597
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 su fabbricati di proprietà	1.961.129
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 su fabbricati in diritto di superficie	917.181
Rivalutazione ai sensi del D.L. 185/2008 su fabbricati di proprietà non strumentali	235.578.061
Totale rivalutazioni su immobili	238.949.860

La rivalutazione più significativa fu quella del 2008 per Euro 235.578.061, composta dalle rivalutazioni degli immobili ex Auprema, per Euro 230.335.228, e di quelli ex Camagni Olmini, per Euro 5.242.833. In quel caso gli amministratori si sono avvalsi della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 intitolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009.

Anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 19 marzo 2009, sono stati oggetto di rivalutazione esclusivamente i beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai Soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali. L'intera rivalutazione venne contabilizzata nell'esercizio 2008 ad incremento del costo storico dell'immobile e in contropartita venne iscritta una Riserva di Patrimonio Netto.

Il saldo riferito ad Auprema comprende anche Euro 156.598, relativi alla rivalutazione dell'immobile di Via Monte Grappa, ceduto nel 2010 tramite contratto di riservato dominio e rientrato nella disponibilità della Cooperativa nel 2023, dopo che il precedente contratto è stato annullato a seguito di inadempienze dell'acquirente: nel presente bilancio questa unità è classificata nelle rimanenze in quanto, nel frattempo, è stato individuato un nuovo compratore e firmato un contratto preliminare di acquisto. Il fatto che nelle Riserve di Rivalutazione sia esposto il valore di Euro 238.949.860, comprendendo perciò anche l'immobile di via Monte Grappa, è legato alla scelta, fatta nel 2008, di non effettuare il versamento, opzionale, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%; così facendo la rivalutazione allora effettuata non avrebbe avuto, negli esercizi successivi, alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati: per questo motivo la rivalutazione di via Monte Grappa, così come di eventuali altri immobili abitativi di proprietà, continua ad essere iscritta nella voce Riserve di Rivalutazione anche se l'immobile dovesse non essere più nelle disponibilità della Cooperativa.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie evidenziano, rispetto al precedente esercizio, una variazione positiva di Euro 301.384:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.734.256	14.432.872	301.384

Sono costituite da Partecipazioni per Euro 2.863.435, da crediti finanziari per Euro 1.599.265 e da altri titoli per Euro 10.271.556.

Strumenti finanziari derivati

Non vi sono strumenti finanziari derivati.

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

(art. 2427, co.1, n. 2, C.c.)

I movimenti delle immobilizzazioni finanziarie sono:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.068.728	15.000	318.879	3.402.607	10.219.369
Svalutazioni	668.260	-	-	668.260	-
Valore di bilancio	2.400.468	15.000	318.879	2.734.347	10.219.369
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	480.000	-	-	480.000	98.232
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	350.662	-	-	350.662	-
Altre variazioni	-	-	(250)	(250)	(46.045)
Totale variazioni	129.338	-	(250)	129.088	52.187
Valore di fine esercizio					
Costo	3.548.728	15.000	318.629	3.882.357	10.271.556
Svalutazioni	1.018.922	-	-	1.018.922	-
Valore di bilancio	2.529.806	15.000	318.629	2.863.435	10.271.556

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

(art. 2427, co.1, n. 2 e n. 6, C.c.)

La voce in oggetto accoglie crediti finanziari a breve termine: ammontano a Euro 1.599.265, contro Euro 1.479.156 del 2022, registrando pertanto un incremento di Euro 120.109.

Nella voce Crediti verso Imprese Controllate sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 1.510.932, crediti per finanziamento soci alla controllata Immobiliare CFG.

Nella voce Crediti verso Imprese Collegate sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 40.000, crediti di natura finanziaria verso il collegato Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo.

Nella voce Crediti verso Altri sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 48.333, crediti fruttiferi verso Coop. Dar per Euro 9.997; verso Italnorge Soc. Coop. per Euro 25.000 (trattandosi di crediti verso l'Erario residui alla chiusura della società e che, una volta ottenuto il rimborso, copriranno i crediti di UniAbita); verso Coop. Urbanistica Nuova in L.C.A. per Euro 13.336, dato da crediti nominali per Euro 129.574 e fondo svalutazione per Euro 116.238.

Non vi sono crediti con importo significativo in valuta.

Non vi sono crediti di durata residua superiore a 5 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	1.346.932	164.000	1.510.932	1.510.932
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	40.000	0	40.000	40.000
Crediti immobilizzati verso altri	92.224	(43.891)	48.333	48.333

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Totale crediti immobilizzati	1.479.156	120.109	1.599.265	1.599.265

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Si riporta il dettaglio delle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate, società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone della maggioranza dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 1° c. n.1 del c.c., sulla base dei loro ultimi bilanci approvati, come specificatamente indicato:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Immobiliare CFG S.r.l.	Cinisello Balsamo	07232250964	320.000	(438.327)	769.251	615.401	80,00%	610.022
Consorzio Il Sole Soc. Coop.	Cinisello Balsamo	09755670156	3.084.273	92.746	3.813.025	2.373.227	62,24%	1.919.784
Totale								2.529.806

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e

anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fideiussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel dicembre 2024.

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

Dato il patrimonio netto negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si tenne il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori presentarono una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a quella prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci deliberava così la copertura della perdita del 2019, utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, avrebbe dovuto consentire la copertura delle perdite per gli esercizi imminenti. Il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiudeva con una perdita di Euro 264.237, coperta tramite utilizzo della riserva, e UniAbita ripristinava il fondo svalutazione della partecipazione allocando Euro 216.351. Anche l'esercizio 2021 chiuse con una perdita di Euro 273.820 ed un valore di patrimonio netto (Euro 298.125) inferiore al capitale sociale sottoscritto (Euro 320.000): come evidenziato nel verbale di Assemblea che approvò quel bilancio, nel corso del 2022 i soci hanno provveduto a dotare la società di riserve per coperture perdite per Euro 600.000, riportando il patrimonio netto a Euro 898.125: UniAbita ha contribuito all'allocazione di riserve per Euro 480.000, rinunciando a parte dei crediti per finanziamento infruttifero erogati negli anni precedenti.

L'esercizio 2023 è trascorso senza particolari eventi, pur con una perdita di gran lunga più importante rispetto a quanto registrato negli anni scorsi a seguito dell'ingente incremento degli oneri finanziari, cresciuti di oltre il 40%. La perdita dell'anno è stata così di Euro 438.327, di cui Euro 350.662 attribuibili a UniAbita. Per far fronte a questo risultato e rendere la Società sufficientemente patrimonializzata, è stata ulteriormente incrementata la riserva per copertura perdite con Euro 600.000: UniAbita da parte sua ha allocato Euro 480.000, rinunciando a crediti per precedenti finanziamenti.

Si evidenzia che la partecipazione risulta esposta per un valore inferiore a quello di carico per effetto delle svalutazioni operate:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
- Valore di carico	1.628.944	1.148.944	480.000
- Fondo svalutazione	(1.018.922)	(668.260)	(350.662)
Valore di iscrizione in Bilancio	610.022	480.684	129.338

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

Alla data di chiusura di questa nota integrativa, il bilancio 2023 del Consorzio è già stato approvato dal loro Consiglio di Amministrazione. L'utile dopo le imposte è stato di Euro 92.746, contro un risultato

2022 di Euro 73.669; il Patrimonio Netto è passato da Euro 3.722.489 a Euro 3.813.025. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, è pari a Euro 2.373.227, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Si riporta il dettaglio delle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate, società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone almeno del 20% dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 3° c.. 2ª parte del c.c., sulla base dei loro ultimi bilanci approvati, come specificatamente indicato:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Consorzio Coop. Edilizio Cinisello Balsamo	Cinisello Balsamo	05744660969	30.000	0	30.000	10.000	33,33%	10.000
Casatua Soc. Coop.	Cinisello Balsamo	06954700966	20.000	(2.380)	23.015	5.754	25,00%	5.000
Totale								15.000

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

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31 dicembre 2023 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

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

Il progetto di Bilancio al 31/12/2023 evidenzia una perdita di Euro 2.380, contro una perdita 2022 di Euro 1.228; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 23.015, rispetto agli Euro 25.397 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 5.754, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 754.

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

Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 l'Assemblea Straordinaria dei soci deliberò in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi con cui offrire servizi di locazione a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede.

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

(art. 2427, co.1, n. 6, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 2427, n. 6 del Codice Civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la totalità dei crediti è ascrivibile ad attività effettuate sul territorio nazionale.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell' art. 2427, co.1, n. 6 ter, C.c. non vi sono crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

(art. 2427bis, co.1, n. 2, lett. a, C.c.)

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	318.629	-
Altri titoli	10.271.556	10.231.256

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Esseaeffe S.r.l.	43.145
Ente Consortile di Mutualità	258
Ed. Residenziale Soc. Coop.	26
Nuova Coopservizi Soc. Coop.	1.500
Coop. Lombardia Soc. Coop.	500
Cooperfidi Soc. Coop.	2.066
Coop. Dar Soc. Coop.	12.066
Imm.re Valpetrosa S.r.l.	52
Coop. Nazionale Soci dell'Unità	516
Banca di Credito Coop. Milano	6.261
Finabita Soc. Coop.	2.066
Consorzio Coop. Finanziario per lo Sviluppo	77.470
Coop. Sociale Lotta contro l'Emarginazione	516
Coop. Agricola	171.937
Consorzio Maremmare	250
Totale	318.629

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli in garanzia	10.271.556	10.231.256
Totale	10.271.556	10.231.256

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

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

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

Attivo circolante

Rimanenze

Le Rimanenze ammontano complessivamente a Euro 35.918.139, mentre al 31 dicembre 2022 il loro saldo ammontava a Euro 30.211.379, registrando pertanto un aumento di Euro 5.706.760.

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	29.274.486	5.582.008	34.856.494
Prodotti finiti e merci	936.893	124.752	1.061.645
Totale rimanenze	30.211.379	5.706.760	35.918.139

I Lavori in corso su ordinazione, ammontanti ad Euro 34.856.494 (Euro 29.274.486 al 31 dicembre 2022), sono costituiti dalle unità immobiliari - la cui costruzione è oggetto di contratti di appalto ed è finalizzata all'assegnazione ai soci delle stesse - che sono in corso di realizzazione al 31 dicembre 2023.

Nella voce Prodotti Finiti e Merci (Euro 1.061.645, cresciuti di Euro 124.752 rispetto agli Euro 936.893 al 31 dicembre 2022) sono classificati i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 412.148 e sono costituiti da unità immobiliari i cui lavori sono stati del tutto ultimati, e le Merci, pari a Euro 649.497, principalmente costituite da immobili acquistati per l'assegnazione in proprietà ai soci.

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

Descrizione	Rimanenza 31/12/2023	Rimanenza 31/12/2022	Variazione
Via Adriano Milano	225.437	227.034	(1.597)
Via Monte Pasubio Monza	70.000	70.000	-
Torricelli Cinisello Balsamo	426.987	1.339.972	(912.985)
Bergamella Univillage Sesto San Giovanni	1.507.896	1.804.068	(296.172)

Bergamella Quadrifoglio (Lotto D) Sesto San Giovanni	7.657.493	4.541.280	3.116.213
Bergamella Lotti GH -F Sesto San Giovanni	-	7.752	(7.752)
Bicocca Milano	261.000	261.000	-
Via Matteotti CF Gomme Cinisello Balsamo	9.542.922	9.542.922	-
Via Libertà / Mazzucotelli Monza	570.697	570.697	-
Via San Martino Cinisello Balsamo	-	31.363	(31.363)
Via Picasso Cinisello Balsamo	-	274.173	(274.173)
Via Martiri Palestinesi Cinisello Balsamo	-	273.000	(273.000)
Via Partigiani Cinisello Balsamo	825.968	825.968	-
Lumiere Milano	4.361.318	2.504.198	1.857.120
Via Marelli Sindacati Sesto San Giovanni	3.117.673	3.117.673	-
Residenza Boccaccio Sesto San Giovanni	4.739.950	2.573.170	2.166.780
Borgo Cascina Gatti Sesto San Giovanni	1.342.771	1.259.390	83.381
Via S. Antonio - Bassi Cinisello Balsamo	54.593	50.826	3.767
Sintonia Sesto San Giovanni	151.789	-	151.789
Totale lavori in corso su ordinazione (A)	34.856.494	29.274.486	5.582.008
Beole 4 Bollate	155.620	155.620	-
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	108.025	108.025	-
Via Mozart 13 Cinisello Balsamo	18.503	18.503	-
Via Marconi 121 Cinisello Balsamo	-	5.248	(5.248)
Via Montegrappa 154 Cinisello Balsamo	130.000	-	130.000
Totale prodotti	412.148	287.396	124.752
Magliano in Toscana	649.497	649.497	-
Totale merci	649.497	649.497	-
Totale prodotti finiti e merci (B)	1.061.645	936.893	124.752
Totale (A) + (B)	35.918.139	30.211.379	5.706.760
Totale rimanenze	35.918.139	30.211.379	5.706.760

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

- Lumiere - Milano (rimanenza di Euro 4.361.318 al 31 dicembre 2023, contro un saldo di Euro 2.504.198 al 31 dicembre 2022): l'intervento, avviato nel 2021, si concluderà nel mese di marzo 2024. A fine 2023 l'avanzamento lavori era del 93%. Sono stati assegnati 8 appartamenti su 13 e 6 box su 14, per una percentuale di assegnazione del 60%; le unità restanti dovrebbero essere assegnate tutte entro il 2024;
- Bergamella Univillage - Sesto San Giovanni. Questo intervento, molto complesso, di bonifica e riqualificazione urbanistica si componeva inizialmente di 4 lotti. Due furono oggetto di vendita

(Lotto GH e Lotto F) ad altri operatori privati, due restarono in capo ad UniAbita: il Lotto AB, sul quale è stato realizzato un immobile con 254 appartamenti terminato nel 2019, e il Lotto D, sul quale nel 2021 è stato avviato il nuovo intervento denominato Quadrifoglio. Il valore residuo dell'immobile del Lotto AB a fine 2023 è pari a Euro 1.507.896 (contro Euro 1.804.068 nel 2022): rispetto agli iniziali 254 appartamenti e 283 box, ne sono stati assegnati 251 e 274, mentre restano da assegnarne 3 e 9, quasi tutti attualmente messi in locazione a terzi. Va segnalato che dei 251 appartamenti e 274 box assegnati, ne sono già stati rogitati 247 e 271. Ad oggi sono stati assegnati immobili per il 99% del valore di vendita complessivo. La riduzione della rimanenza rispetto al precedente bilancio dipende dai rogiti effettuati nel corso del 2023 di un appartamento e 3 box;

- Bergamella Quadrifoglio - Sesto San Giovanni. Il secondo lotto di Bergamella rimasto di proprietà della Cooperativa è quello inizialmente identificato come Lotto D ed oggi rinominato Quadrifoglio. Al 31 dicembre 2023 ha un valore di bilancio di Euro 7.657.493 (contro Euro 4.541.280 nel 2022), per una percentuale di avanzamento lavori pari al 91%: l'ultimazione è prevista per marzo 2024. Consta di 28 appartamenti e altrettanti box, per un valore complessivo di oltre Euro 8,8 milioni. In chiusura del presente bilancio sono stati sottoscritti 19 contratti di assegnazione, per un valore pari al 66% del totale; come per Lumiere, si stima di completare le assegnazioni entro il 2024;
- Residenza Boccaccio - Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 4.739.950 al 31 dicembre 2023, contro un saldo di Euro 2.573.170 al 31 dicembre 2022): si tratta di un nuovo intervento che vedrà la realizzazione di 27 appartamenti e 36 box, in una posizione molto centrale di Sesto San Giovanni, a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria. I lavori si sono avviati nel 2023 ed alla fine dell'esercizio è stato raggiunto uno stato di avanzamento lavori del 48%. Sono stati assegnati i primi 7 appartamenti e 8 box, per una percentuale di assegnazione del 30%. I lavori si dovrebbero completare nel corso del 2025;
- Borgo Cascina Gatti - Sesto San Giovanni (rimanenza di euro 1.342.771 al 31 dicembre 2023, contro un saldo di Euro 1.259.390 al 31 dicembre 2022): dopo l'acquisto dell'area nel gennaio 2022 per Euro 1.070.000, sono proseguite le diverse fasi di progettazione e quelle necessarie per il rilascio delle autorizzazioni urbanistiche;
- Via S. Antonio - Bassi - Cinisello Balsamo (rimanenza di euro 54.593 al 31 dicembre 2023, contro un saldo di Euro 50.826 al 31 dicembre 2022): si tratta di un nuovo intervento in Cinisello Balsamo, attiguo ad un edificio in via Sant'Antonio già oggetto di ristrutturazione e vendita una decina di anni fa. Le attività di costruzione interesseranno i prossimi esercizi;
- Sintonia - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 151.789): questo nuovo intervento riguarderà la realizzazione di un immobile, composto da due torri, in un'area centrale nella città di Sesto San Giovanni, dove per anni è stato attivo il Cinema Elena. Questo intervento, al momento ancora in fase di progettazione, potrebbe partire entro la fine del 2024;
- Via Adriano - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 225.437, contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 227.034): si tratta di un intervento che ha avuto per oggetto la realizzazione di 240 alloggi e 245 box in edilizia convenzionata, ultimati nel corso del 2011. Resta a rimanenza solo 1 appartamento e 1 box, già assegnati con un patto di futura vendita senza obbligo di acquisto, pertanto la loro valutazione a Bilancio, data la particolare natura di questo contratto, è fatta sulla base del costo sostenuto, prevedendo una piccola svalutazione annuale di Euro 1.597, tale da portare il valore a rimanenza del bene a quello che sarà il prezzo effettivo di vendita qualora il socio utilizzi tutti i 15 anni previsti nel patto per far valere la sua opzione di acquisto;

- Torricelli - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 426.987, contro un saldo di Euro 1.339.972 al 31 dicembre 2022), si riferisce ad un intervento ultimato nel 2014, composto da 64 appartamenti e 76 box. Sono state assegnate il 96% delle unità immobiliari previste, di cui oltre il 94% rogitate entro la fine del 2023. Quelle ancora presenti nelle rimanenze sono valutate secondo il criterio del ricavo maturato (trattasi di 1 box, per un valore di Euro 29.752), mentre la parte di invenduto è esposta secondo il principio del costo sostenuto (2 appartamenti e 4 box, per un valore di Euro 397.235): 1 appartamento e 3 box sono attualmente locati a terzi. La significativa riduzione del valore complessivo delle rimanenze rispetto al bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 è data dai rogiti di 4 appartamenti e 6 box;
- Via Monte Pasubio, 8 - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 70.000, invariata rispetto al 31 dicembre 2022), si riferisce ad un intervento che prevedeva la costruzione di 19 alloggi e 24 box da parte del Consorzio Brianteo, di cui 9 alloggi ed 11 box assegnati in proprietà da UniAbita. Rimangono a rimanenza 2 box, già preassegnati;
- Viale Sarca "Bicocca" - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 261.000, invariata rispetto al 31 dicembre 2022), si riferisce a un intervento che prevedeva la realizzazione di 71 appartamenti e 90 box. Nell'immobile, ultimato nel 2015, sono stati assegnati e rogitati tutti gli appartamenti e 78 box. Restano attualmente invenduti 12 box, valutati a bilancio al costo sostenuto, alcuni dei quali affidati in gestione alla società Yespark;
- Via Matteotti - CF Gomme - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 9.542.922, invariata rispetto al 2022), si riferisce al valore di un'area in Via Matteotti, acquisita nel 2010 ed il cui sviluppo sarà avviato nei prossimi anni insieme ad altre cooperative. Si evidenzia che nel corso dell'anno sono stati sostenuti costi per lo sviluppo urbanistico dell'area per Euro 49.920, che concorrerebbero ad incremento del valore della rimanenza: essendo volontà della Cooperativa mantenere il valore a metro quadro a Euro 890, l'importo di Euro 49.920 viene contestualmente svalutato così da mantenere invariato l'ammontare della rimanenza;
- Via Libertà - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 570.697, invariato rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2022), si riferisce ad un intervento consistente nella realizzazione di 123 appartamenti e 188 box. Sono stati complessivamente rogitati 122 appartamenti e 168 box. Nel 2014 il Consiglio di Amministrazione decise di destinare a patrimonio e mettere in affitto 25 box: ad oggi 10 di questi sono già stati riassegnati in vendita. A chiusura del bilancio 2023 restano a rimanenza rispettivamente 2 appartamenti, 1 dei quali attualmente in affitto, e 3 box, di cui 1 assegnato ed uno in locazione;
- Via Partigiani - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 825.968, invariato rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2022), si tratta di un intervento realizzato dal Co.C.E.C., UniAbita si è occupata della vendita di 26 appartamenti, 12 box pertinenziali e 53 box inclusi nel Piano Urbano Parcheggi (PUP). A fine 2023 risultano assegnati tutti i 26 appartamenti (resta da rogitare l'unità contrattualizzata tramite un patto di futura vendita). Sono stati infine assegnati 25 box, di cui 23 già rogitati, mentre ne restano 40 ancora invenduti, tutti ricompresi nel Piano Urbano Parcheggi;
- Via Marelli - Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 3.117.673 al 31 dicembre 2023, invariato rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2022). Il valore a rimanenza è dato da un immobile sito in via Marelli a Sesto San Giovanni, per il quale, dopo anni di attesa, nel 2021 si è dato avvio al progetto che porterà alla demolizione dell'edificio esistente ed alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale, composto da appartamenti e spazi commerciali, oltre ad una sostanziale riqualificazione urbanistica dell'area circostante. Non si sono registrati ulteriori costi nel 2023.

Per quanto concerne i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 412.148, cresciuti di Euro 124.752 rispetto agli Euro 287.396 del 2022, si precisa che sono composti da:

- Beole 4 - Bollate (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 155.620), si riferisce ai diritti volumetrici, valutati al costo, derivanti da una convenzione urbanistica del 1994;
- Via Boccaccio, 411 - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 108.025), si riferisce a 6 box ancora a rimanenza;
- Via Mozart, 13 - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 18.503): si tratta di un'unità commerciale, situata in uno stabile di proprietà di UniAbita e già allocata in passato tra i beni a patrimonio. La classificazione tra le rimanenze al valore originario di carico è dovuta alla stipula di un contratto di godimento con promessa di acquisto futura: non potendo più considerare l'unità come investimento durevole, diventa necessario riclassificarlo tra le merci in attesa di vendita. In uno stato simile si trovava nel Bilancio 2022 anche l'unità commerciale sita in via Marconi 121: fino allo scorso anno era riclassificata tra le merci ad valore di Euro 5.248, nel 2023 è stata rogitata producendo una plusvalenza di Euro 94.752;
- Via Montegrappa 54 - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 130.000): nel corso del 2023 questa unità, oggetto di un contratto di riservato dominio che prevedeva la sua totale alienazione nel corso dell'ultimo esercizio, è ritornata nelle disponibilità della Cooperativa, in quanto l'acquirente ha preferito rinunciare all'acquisto. È stato successivamente individuato un nuovo compratore e siglato un nuovo contratto preliminare, ad un prezzo convenuto di vendita di Euro 130.000. Il rogito sarà stipulato entro il 2026.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante presentano una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio pari a Euro 1.966.121:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
13.641.715	11.675.594	1.966.121

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo dei crediti iscritti nell'attivo circolante al 31/12/2023 risulta così suddiviso secondo scadenza:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.202.467	(1.724.114)	2.478.353	2.345.901	132.452	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	36.250	(36.250)	-	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	75.557	1.922	77.479	77.479	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5.384.140	4.429.827	9.813.967	9.389.218	424.749	221.667
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	119.588	(2.367)	117.221			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.857.592	(702.897)	1.154.695	1.130.643	24.052	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	11.675.594	1.966.121	13.641.715	12.943.241	581.253	221.667

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

I crediti oltre i 12 mesi sono stati attualizzati, anche se da contratto con i clienti non viene applicato alcun interesse sulle dilazioni di pagamento accordate: pertanto viene applicato il principio di attualizzazione, utilizzando come tasso il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento dell'apertura del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso. Si segnala che sono stati soggetti ad attualizzazione solo i crediti maturati dopo il 1° gennaio 2016, come consentito dall'OIC 15.

I Crediti vs clienti sono così divisi:

Descrizione	Importo
Verso clienti per locazioni, assegnazioni in godimento e proprietà	4.235.792
Fondo svalutazione crediti vs clienti	(1.889.891)
Totale crediti vs clienti entro 12 mesi	2.345.901
Verso clienti per contratti di assegnazione con patto futura vendita	132.452
Totale crediti vs clienti oltre 12 mesi	132.452
Totale crediti	2.478.353

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

Descrizione	F.do Svalutazione ex art. 2426 C.C.	F.do Svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2022	1.918.767	29.176	1.947.943
Utilizzo nell'esercizio	307.336	29.176	336.512
Accantonamento nell'esercizio	257.099	21.361	278.460
Saldo al 31/12/2023	1.868.530	21.361	1.889.891

Non sono presenti crediti dell'Attivo Circolante verso la controllata Immobiliare CFG, mentre ci sono crediti verso la collegata Consorzio Casatua:

Descrizione	Importo
Crediti vs Consorzio Casatua	77.479
Crediti vs collegate	77.479

I Crediti vs Erario sono così divisi:

Descrizione	Importo
Erario c/iva	607.930
Crediti per IRAP versata	2.992
Crediti d'imposta per bonus edilizi entro 12 mesi	8.778.296
Totale crediti vs Erario entro 12 mesi	9.389.218
Crediti d'imposta per bonus edilizi oltre 12 mesi	424.749
Totale crediti vs Erario oltre 12 mesi	424.749
Totale crediti vs Erario	9.813.967

Tra i crediti verso Erario sono registrati quelli maturati attraverso i bonus edilizi, ai quali la Cooperativa ha attinto in questi ultimi 3 anni con l'esecuzione di diversi lavori di ristrutturazione di immobili della proprietà indivisa. Tutti i crediti (tranne quelli per Superbonus 110, si cui si dirà in seguito) sono stati attualizzati, valutandoli al valore di mercato di Euro 94,00, cioè l'importo che le banche offrono (come da riscontri avuti a fine 2022) per l'acquisto di questi crediti.

Per quanto riguarda i crediti da bonus facciate ed ecobonus sia al 50% che 65%, nel breve periodo sono state imputate le quote in maturazione nel 2024, mentre quelle degli 8 anni successivi trovano classificazione tra quelli a lungo. L'ecobonus al 65% è stato integrato con i crediti maturati nel corso del 2023.

Per quanto riguarda i crediti da Superbonus 110%, si tratta delle ultime quote di crediti maturati sui 5 cantieri di efficientamento energetico realizzati direttamente da UniAbita, chiusi a fine anno e con l'ultimo SAL rendicontato all'Enea a gennaio 2024. Sono stati riclassificati a breve perché oggetto di cessione alla banca: buona parte di questi crediti sono stati incassati entro il mese di marzo.

Di seguito si riporta un dettaglio sulla suddivisione dei crediti di imposta per bonus edilizi:

Descrizione	Scadenza entro 12 mesi	Scadenza oltre 12 mesi	Totale
Credito Bonus Facciate	34.694	311.411	346.105
Credito Ecobonus 50%	3.277	32.532	35.809
Credito Ecobonus 65%	9.077	80.806	89.883
Credito Superbonus 110	8.731.248	-	8.731.248
Totale	8.778.296	424.749	9.203.045

Le imposte anticipate per Euro 117.221 sono relative a differenze temporanee deducibili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, al 31/12/2023, pari a Euro 1.154.695 risultano così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Contributi da incassare da GSE	9.658
Conto ordinario CCFS	6.713
Verso società di recupero crediti	82.990
Verso banca per girofondo contabilizzato a gennaio	35.000
Per risarcimenti assicurativi	36.545
Anticipi a fornitori	372.007
Caparre per acquisto aree	500.000
Altri crediti	87.730
Totale crediti entro 12 mesi	1.130.643
Depositi cauzionali	24.052
Totale crediti oltre 12 mesi	24.052
Totale crediti vs altri	1.154.695

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

(art. 2427, co.1, n. 6, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 2427, n. 6 del Codice Civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la pressoché totalità dei crediti è ascrivibile ad attività effettuate sul territorio nazionale.

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

(art. 2427, co. 1, n. 6 ter, C.c.)

Non vi sono crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

(art. 2427, co.1, n. 2, C.c.)

Partecipazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, sono costituite da (i) n. 140 azioni della Banca Popolare di Sondrio, di cui n. 100 acquistate nel 2006 e n. 40 sottoscritte nel 2009; (ii) n. 200 azioni della BCC di Cernusco sul Naviglio acquistate nel 2015, ora BCC Milano. Dette azioni, così come i titoli classificati negli Altri Titoli non Immobilizzati, sono stati valutati al minore tra il valore di carico e quello presunto di realizzo desunto dal mercato dei titoli. Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano.

Strumenti finanziari derivati

Non vi sono strumenti finanziari derivati.

Altri titoli

Gli Altri Titoli non Immobilizzati sono costituiti da un fondo di investimento azionario, il cui valore, nel corso dell'anno, non ha subito ulteriori svalutazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	5.788	0	5.788
Altri titoli non immobilizzati	18.653	0	18.653
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	24.441	0	24.441

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al loro valore nominale.

Il saldo pari a Euro 22.751.886 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. È costituito da depositi liberi di conto corrente tenuti presso istituti di credito, oltre che denaro o assegni in cassa alla data del 31 dicembre.

Il saldo risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	30.137.861	(7.461.997)	22.675.864
Assegni	570	(570)	-
Denaro e altri valori in cassa	53.298	22.724	76.022
Totale disponibilità liquide	30.191.729	(7.439.843)	22.751.886

Ratei e risconti attivi

I Ratei e risconti attivi rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 1.556:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
524.788	523.232	1.556

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

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2023 risulta così composto:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	60.245	52.353	112.598
Risconti attivi	462.987	(50.797)	412.190
Totale ratei e risconti attivi	523.232	1.556	524.788

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

Descrizione	Importo
Ratei proventi su titoli	112.598
Totale ratei attivi	112.598
Risconti canoni di godimento/locazione	586
Risconti assistenza recupero crediti	3.500
Risconti assicurazioni e fidejussioni	102.147
Risconti giornali e riviste economico-finanziarie	1.356
Risconti noleggi stampanti/cellulari/computer	12.957
Risconti assistenza software, canoni, licenze e impianto videosorveglianza	37.137
Risconto realizzazione ristrutturazioni su immobile Via Matteotti	231.291
Risconto dispositivi digitali	20.160
Altri risconti attivi	3.056
Totale risconti attivi	412.190
Totale ratei e risconti attivi	524.788

Al 31/12/2023, si annovera la presenza di ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni, per un valore pari a Euro 134.919, relativi alla ristrutturazione delle facciate dell'immobile in via Matteotti a Cinisello Balsamo scadenti oltre il 2028.

Oneri finanziari capitalizzati

(art. 2427, co.1, n. 8, C.c.)

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le voci del passivo sono classificate in base alla loro origine.

I criteri di valutazione di ciascun elemento del passivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e ai principi contabili nazionali. Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme del Codice Civile stesso, nonché dai principi contabili, insieme alle informazioni fornite per una rappresentazione veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Patrimonio netto

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

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2023 ammonta complessivamente a Euro 278.030.344, mentre al 31 dicembre 2022 il suo saldo ammontava a Euro 277.414.469, registrando pertanto un aumento di Euro 615.875:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
278.030.344	277.414.469	615.875

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Di seguito illustriamo dettagliatamente le variazioni intervenute nelle singole voci:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.336.956	-	11.600	201.251		5.147.305
Riserve di rivalutazione	238.949.860	-	-	-		238.949.860
Riserva legale	13.481.268	493.511	-	-		13.974.779
Riserve statutarie	13.403.750	1.102.174	32.700	-		14.538.624
Altre riserve						
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	-	-	-		4.271.576
Varie altre riserve	326.023	-	-	-		326.023
Totale altre riserve	4.597.599	-	-	-		4.597.599
Utile (perdita) dell'esercizio	1.645.036	(1.645.036)	-	-	822.177	822.177
Totale patrimonio netto	277.414.469	(49.351)	44.300	201.251	822.177	278.030.344

Dettaglio delle varie altre riserve

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

L'utile dell'esercizio riportato nel Bilancio chiuso al 31/12/2022 è stato distribuito, come da delibera dell'Assemblea dei Soci del 7 giugno 2023, tra Riserva Legale per Euro 493.511 e Riserva Indivisibile L. 16/12/1977 n. 904 per Euro 1.102.174. Il 3% dell'utile, pari a Euro 49.351, è stato versato al Fondo Mutualistico, come previsto dalle normative, il 13 luglio 2023.

La variazione positiva del Patrimonio Netto rispetto al precedente esercizio si è prodotta per il combinato effetto dell'utile dell'esercizio corrente per Euro 822.177, della riduzione del Capitale Sociale per Euro 189.651, dalla variazione positiva delle riserve statutarie per Euro 32.700, data dalla registrazione delle 218 tasse di ammissione pagate dai nuovi soci nel corso dell'anno, nonché dalla destinazione al fondo di mutualità del 3% dell'utile d'esercizio 2022, pari a Euro 49.351.

Il numero complessivo dei soci in essere al 31 dicembre 2023 è 17.686 (di cui soci prestatori 7.682), mentre al 31 dicembre 2022 il numero totale era 17.785. Il numero totale delle quote sottoscritte al 31 dicembre 2023 risulta così composto:

Descrizione	Saldo 31/12/2023
n. 38.891 quote da Euro 2,58	100.339
n. 3.018 quote da Euro 15,49	46.749
n. 111.898 quote da Euro 25,82	2.889.207
n. 42.220 quote da Euro 50	2.111.000
n. 1 quote da Euro 10,32	10
N. totale quote 196.028 per un controvalore pari a	5.147.305

Nel corso dell'esercizio sono stati ammessi 232 nuovi soci, per quote di capitale sociale sottoscritte pari a Euro 11.600, mentre ne sono stati esclusi/dimessi 331, per rimborsi di capitale sociale per Euro 201.251.

La Società ha deciso di non avvalersi del regime di sospensione delle perdite generatesi nel corso dell'esercizio 2022 di cui all'art. 3 del DL 198/2022 (pubblicato in G.U. il 27/02/2023 nr 49 che ha recepito la Legge 24/02/2023 nr. 14).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

(Rif. art. 2427, co.1, n. 7 bis, C.c.)

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	5.147.305	Riserva di capitale	B	5.147.305	-
Riserve di rivalutazione	238.949.860	Riserva di utili	B	238.949.860	-
Riserva legale	13.974.779	Riserva di utili	B	13.974.779	-
Riserve statutarie	14.538.624	Riserva di utili		14.538.624	5.274.322
Altre riserve					
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	Riserva di utili	B	4.271.576	-
Varie altre riserve	326.023			326.023	-
Totale altre riserve	4.597.599			4.597.599	-
Totale	277.208.167			277.208.167	5.274.322

Quota non distribuibile				277.208.167	
Residua quota distribuibile				0	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

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

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

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

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

(Rif. art. 2427 bis, co.1, n. 1, lett. b quater, C.c.)

La società non presenta detta voce.

Fondi per rischi e oneri

(art. 2427, co.1, n. 4, C.c.)

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Non è presente il fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili.

Fondo per imposte anche differite

Non vi sono fondi per imposte.

Strumenti finanziari derivati passivi

Non vi sono strumenti finanziari derivati passivi.

Altri fondi

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

Ammontano complessivamente a Euro 733.055, contro un saldo al 31 dicembre 2022 pari a Euro 799.101, registrando una riduzione di Euro 66.046. Questa variazione è dovuta all'utilizzo nell'anno dell'accantonamento, effettuato nel 2012, per fronteggiare i costi derivanti dall'ultimazione delle urbanizzazioni del comparto Bicocca: rispetto agli originali Euro 750.000, ne rimangono stanziati Euro 595.310.

Va rimarcato che dal 2016 risulta in essere un fondo di Euro 100.000 per far fronte a potenziali svalutazioni su immobili in vendita, qualora si palesassero difficoltà nel corso della loro assegnazione tali da richiedere un significativo decremento del valore.

Alla data del 31 dicembre 2023 la voce Altri fondi è così composta:

- dal residuo, rispetto all'originale stanziamento effettuato nel 2012 per euro 750.000, di Euro 595.310, afferente agli oneri che si stima di sostenere per opere di urbanizzazione, relative all'iniziativa "Bicocca";
- dall'accantonamento per potenziali perdite sul valore di immobili già assegnati ma ancora a rimanenza, per Euro 100.000;
- per i rischi derivanti da accertamenti sull'IMU versata dopo il 2015 per le aree in edificazione a Sesto San Giovanni: rispetto all'originario stanziamento di Euro 350.000, rimangono in essere Euro 37.745.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	799.101	799.101
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	66.046	66.046
Totale variazioni	-	(66.046)	(66.046)
Valore di fine esercizio	0	733.055	733.055

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di Fine Rapporto ammonta a Euro 1.416.259, mentre al 31 dicembre 2022 il suo saldo ammontava a Euro 1.395.785, registrando pertanto un aumento di Euro 20.474:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.416.259	1.395.785	20.474

Il Fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

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

Il Fondo è determinato secondo le previsioni dell'art. 2120 del Codice Civile ed è soggetto a rivalutazione annuale eseguita applicando appositi indici previsti dalla vigente normativa.

A seguito delle modifiche apportate all'istituto del Trattamento di Fine Rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e relativi Decreti attuativi, il Trattamento di Fine Rapporto maturato dai singoli dipendenti, che ne hanno fatto richiesta dal 1° gennaio 2007, è periodicamente versato - dalla Società - al Fondo di previdenza complementare scelto dal singolo dipendente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	1.395.785
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	132.268
Utilizzo nell'esercizio	111.794
Totale variazioni	20.474
Valore di fine esercizio	1.416.259

Debiti

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

I Debiti ammontano complessivamente a Euro 209.509.530, mentre al 31 dicembre 2022 il loro saldo ammontava a Euro 208.598.814, registrando conseguentemente un aumento di Euro 910.716:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
209.509.530	208.598.814	910.716

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato per tutti i debiti aventi una scadenza inferiore a 12 mesi, dato che l'eventuale attualizzazione non avrebbe prodotto risultati significativi.

Per quelli superiori a 12 mesi si è deciso di attualizzare solo i mutui contratti su stabili della proprietà indivisa e che resteranno in carico alla Cooperativa fino alla loro maturazione.

Per quelli contratti per specifici interventi di proprietà divisa, destinati alla vendita, l'attualizzazione del debito non viene applicata. I finanziamenti sono infatti destinati ad essere accollati ai soci assegnatari oppure ad essere estinti una volta che il cantiere sia giunto a conclusione, quindi molto tempo prima della loro maturazione: mancando un orizzonte temporale certo, diventa impossibile fare una stima precisa ed attendibile dell'attualizzazione. Pertanto questi debiti vengono iscritti al loro valore nominale.

Anche i debiti verso collegate e controllate non sono soggetti ad attualizzazione o al criterio del costo ammortizzato, in quanto si tratta di debiti di natura commerciale, il cui pagamento dovrebbe essere completato nei primi mesi dell'esercizio successivo.

Il debito verso l'Agenzia delle Entrate per la cartella susseguente all'accertamento del 2010, rimodulato dopo l'accoglimento della domanda di adesione agevolata, è stato anch'esso attualizzato.

Variazioni e scadenza dei debiti

(art. 2427, co.1, n. 4 e n. 6, C.c.)

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente, suddivise per classi di valore, sono le seguenti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	117.118.108	(2.341.599)	114.776.509	69.035.541	45.740.968	119.414
Debiti verso banche	69.286.757	2.560.441	71.847.198	20.668.913	51.178.285	17.891.321
Debiti verso altri finanziatori	5.273.810	139.282	5.413.092	3.673.102	1.739.990	-
Acconti	1.508.722	702.686	2.211.408	2.211.408	-	-
Debiti verso fornitori	7.363.335	2.409.879	9.773.214	9.773.214	-	-
Debiti verso imprese controllate	194.904	(177.009)	17.895	17.895	-	-
Debiti verso imprese collegate	97.099	36.697	133.796	133.796	-	-
Debiti tributari	5.951.747	(3.127.133)	2.824.614	1.725.619	1.098.995	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.622	74	91.696	91.696	-	-
Altri debiti	1.712.710	707.398	2.420.108	2.420.108	-	-
Totale debiti	208.598.814	910.716	209.509.530	109.751.292	99.758.238	18.010.735

Il saldo dei **Debiti verso banche** per mutui e altri finanziamenti esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili ed ammonta ad Euro 71.847.198, contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 69.286.757, registrando conseguentemente un aumento di Euro 2.560.441.

I debiti verso banche entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 20.668.913: vi sono classificati i debiti per conto corrente per Euro 3.999.587, i debiti per finanziamenti per Euro 15.636.395 ed i debiti per interessi passivi maturati e non contabilizzati per Euro 1.032.931. Rispetto al precedente esercizio registrano un aumento pari a Euro 3.519.785.

I debiti verso banche oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 51.178.285 sono tutti dovuti a debiti per finanziamenti a medio e lungo termine: Euro 17.891.321 hanno scadenza oltre i 5 anni. Rispetto al precedente esercizio si è verificata una diminuzione pari a Euro 959.344.

I Debiti verso altri finanziatori ammontano complessivamente a Euro 5.413.092, mentre al 31 dicembre 2022 il loro saldo ammontava a Euro 5.273.810, con un incremento di Euro 139.282.

Tale voce comprende i debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali e i finanziamenti della Regione Lombardia.

I Debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali, esigibili entro l'esercizio successivo, accolgono i versamenti effettuati dai soci per le unità assegnate in godimento e quelli dei clienti per le unità date in locazione. Ammontano ad Euro 3.673.102, contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 3.554.324 e registrano conseguentemente un aumento di Euro 118.778.

I finanziamenti della Regione Lombardia, esigibili oltre l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.739.990 contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 1.719.486. Si riferiscono a contributi ottenuti dalla Cooperativa Camagni Olmini, incorporata nel 2010, per la realizzazione degli interventi di Parpaglia e Fola. I contributi furono di Euro 2.226.143, che la Regione Lombardia erogò (decreto 50506 del 20/01/1998) per il 50% a fondo perduto e per il restante 50% (Euro 1.113.072) a titolo di finanziamento: il rimborso, maggiorato annualmente della rivalutazione ISTAT (secondo l'indice del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati) è previsto alla decorrenza di 30 anni dalla data di erogazione. Nell'esercizio 2023, così come per i passati esercizi, si è provveduto a iscrivere a Conto Economico la rivalutazione maturata pari a Euro 20.504.

Gli Acconti, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 2.211.408, contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 1.508.722. Gli Acconti registrano conseguentemente un incremento di Euro 702.686 rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti dai versamenti effettuati da soci e clienti della Cooperativa per l'acquisto delle unità della proprietà "divisa".

I Debiti verso fornitori, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 9.773.214 contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 7.363.335 e registrano conseguentemente un incremento di Euro 2.409.879. Comprendono:

- Debiti verso fornitori per fatture ricevute pari a Euro 4.674.732;
- Debiti verso fornitori per fatture da ricevere pari a Euro 4.203.213;
- Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia pari a Euro 895.269.

L'aumento dei debiti verso fornitori è dovuto alla maggior attività del periodo, soprattutto legata a cantieri di costruzione e ristrutturazione. Tutti i pagamenti fatti nell'anno sono stati regolari.

I Debiti verso controllate esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 17.895 contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 194.904, registrano un decremento di Euro 177.009. La riduzione è dovuta all'azzeramento del debito per il versamento del capitale di Immobiliare CFG, sottoscritto nel 2020 e allora non versato, per Euro 180.000: dopo che il Consiglio di Amministrazione della controllata deliberò, a fine 2022, il richiamo delle quote non ancora versate, UniAbita ha provveduto a liquidare la propria spettanza a gennaio 2023.

Il saldo di Euro 17.895 riguarda il debito maturato a seguito del consolidamento delle perdite fiscali di Immobiliare CFG dal 2020 al 2023, come si dirà meglio nella sezione "Debiti tributari": nell'ultimo esercizio si è incrementato di Euro 2.991.

I Debiti verso collegate, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 133.796, contro un saldo al 31/12/2022 di Euro 97.099, presentano un aumento pari a Euro 36.697 e si riferiscono alle posizioni aperte con Consorzio Co.C.E.C. per Euro 98.972 e al Consorzio Casatua per Euro 34.824.

I Debiti tributari ammontano complessivamente a Euro 2.824.614, mentre al 31 dicembre 2022 il loro saldo ammontava a Euro 5.951.747, registrando conseguentemente un decremento di Euro 3.127.133. Significativo sulla nuova composizione del saldo dei Debiti Tributari e sul risultato dell'esercizio è la riduzione della posizione verso l'Agenzia delle Entrate per l'accertamento del 2010 e la susseguente cartella del 2014, che la sentenza della Corte di Cassazione del novembre 2021 rese esecutiva. Nel 2023 UniAbita ha chiesto di accedere al processo di Definizione Agevolata (noto anche come Rottamazione Quater) per godere dell'azzeramento di interessi e sanzioni maturati sulla cartella. Il 21 agosto è giunta la conferma che la domanda era stata accettata e, come previsto, il debito, che al 21 luglio era pari a Euro 5.401.156, veniva nuovamente quantificato in Euro 1.819.094, da pagarsi nel corso dei successivi 4 anni.

L'imputazione di questo nuovo debito ha comportato la rilevazione di due sopravvenienze, una per la componente IRES per Euro 67.007, registrata a rettifica delle imposte degli esercizi precedenti, ed una per la parte IVA per Euro 3.253.725, imputata come sopravvenienza attiva tra gli Altri Ricavi.

Tra ottobre e novembre 2023 UniAbita ha già provveduto a rimborsare le prime due rate, complessivamente per Euro 366.051, perciò il debito alla chiusura del bilancio è pari a Euro 1.453.043. Nel 2024 verranno liquidati altri Euro 354.048 con 4 rate trimestrali, mentre i restanti 1.098.995 saranno sostenuti tra 2025 e 2027.

Il saldo a breve, ammontante a Euro 1.725.619, oltre che dalle 4 rate da rimborsare all'Agenzia delle Entrate, è composto anche da:

- Euro 390.564 da ritenute calcolate sugli interessi accreditati ai soci;
- Euro 116.931 da ritenute operate su stipendi e compensi a terzi;
- Euro 306 dall'imposta sostitutiva inerente alla rivalutazione del Tfr;
- Euro 863.770 dal debito Ires stanziato in sede di chiusura di bilancio a seguito delle imposte maturate;
- Euro 354.048 dalla quota di debito verso l'Agenzia delle Entrate per le rate scadenti nel 2024 dell'Adesione Agevolata.

I Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 91.696, sostanzialmente invariati rispetto al saldo di Euro 91.622 al 31 dicembre 2022. La voce in commento accoglie principalmente il Debito verso Inps per Euro 85.908, regolarmente versato a gennaio 2024.

Gli Altri debiti, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 2.420.108, mentre al 31 dicembre 2022 il loro saldo ammontava a Euro 1.712.710. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 707.398. Questa variazione è da ricercare soprattutto in due effetti: da una parte la registrazione di debiti verso soci per conguagli per Euro 1.287.232, dall'altra la significativa riduzione dei debiti verso soci per prestito sociale estinto e non ancora ritirato, che nel corso dell'anno si sono decrementati di Euro 447.209 a seguito di diversi rimborsi fatti a favore degli eredi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

(art. 2427, co.1, n. 6, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 2427, n. 6 del Codice Civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la pressoché totalità dei debiti è ascrivibile ad operazioni effettuate in ambito nazionale.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito i debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	114.776.509	114.776.509
Debiti verso banche	57.125.637	7.000.000	64.125.637	7.721.561	71.847.198
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	5.413.092	5.413.092
Acconti	-	-	-	2.211.408	2.211.408
Debiti verso fornitori	-	-	-	9.773.214	9.773.214
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	17.895	17.895
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	133.796	133.796
Debiti tributari	-	-	-	2.824.614	2.824.614
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	91.696	91.696
Altri debiti	-	-	-	2.420.108	2.420.108
Totale debiti	57.125.637	7.000.000	64.125.637	145.383.893	209.509.530

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

I Debiti verso soci per finanziamenti sono costituiti dal "Prestito Sociale", ovvero dai prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa con restituzione a richiesta (ordinari) oppure dopo un periodo minimo di due

anni (vincolati). Al 31 dicembre 2023 il Prestito Sociale ammonta a Euro 114.776.509, di cui Euro 69.035.541 esigibili entro l'esercizio successivo, contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 117.118.108, di cui Euro 83.784.219 esigibili entro 12 mesi.

I Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo, al 31 dicembre 2023, ammontano a Euro 45.740.968, di cui Euro 119.414 scadenti oltre i cinque anni.

Il saldo del prestito sociale al 31 dicembre 2023 viene così suddiviso per scadenza:

Descrizione	Scadenza 2024	Scadenza oltre 2024	Totale
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	53.346.511	-	53.346.511
Prestiti vincolati	15.689.030	45.740.968	61.429.998
Totale prestito verso soci	69.035.541	45.740.968	114.776.509

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

Schema dimostrativo compatibilità limiti Prestito Sociale
(circolari del 2 dicembre 1994 della Banca d'Italia e del 19/7/2005 del C.I.C.R.)

Patrimonio Netto al 31 dicembre 2022			277.414.469
A) Totale patrimonio di riferimento	277.414.469	per tre volte	832.243.407
B) Ammontare complessivo del Prestito Sociale			114.776.509
Differenza (A-B)			717.466.898

Il rapporto tra il Prestito Sociale (B) di Euro 114.776.509 e il patrimonio di riferimento (A) di Euro 832.243.407, determinato secondo lo schema sopra illustrato, pari a 0,14, è conforme alla Circolare della Banca d'Italia a tutela dei soci finanziatori e di molto inferiore al limite di 3.

Secondo quanto previsto dal "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio da soggetti diversi dalle banche", emesso da Banca d'Italia nel novembre 2016, le società, che sono esonerate dall'obbligo di redigere il bilancio consolidato, devono considerare il Patrimonio Netto individuale rettificato degli effetti con società partecipate che sarebbero state elise qualora fosse stato redatto il bilancio consolidato. Nel caso specifico di UniAbita, le operazioni con le società che avrebbero potuto essere incluse all'interno del perimetro risultano essere non significative e produrrebbero un effetto sostanzialmente nullo sul patrimonio netto della Cooperativa.

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31 dicembre 2023, determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide o assimilabili alla liquidità, ammontanti a Euro 35.719.568 - costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo - e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 114.776.509, risulta pari al 31%.

Ratei e risconti passivi

I ratei e i risconti passivi, ammontanti a Euro 3.993.365, contro un saldo al 31 dicembre 2022 di Euro 4.980.811, registrano rispetto all'esercizio precedente una diminuzione pari a Euro 987.446:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.993.365	4.980.811	(987.446)

I ratei passivi rappresentano quote di costi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. I risconti passivi rappresentano quote di

proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Essi rappresentano la quota parte dei proventi rinviata ad uno o più esercizi successivi.

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2023 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	987.492	(128.668)	858.824
Risconti passivi	3.993.319	(858.778)	3.134.541
Totale ratei e risconti passivi	4.980.811	(987.446)	3.993.365

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

Descrizione	Importo
Rateo 14° mensilità - Stipendi e contributi	166.570
Ratei pluriennali di interessi su finanziamenti bancari a seguito di moratoria Covid (periodo marzo 2020 - giugno 2021)	692.254
Totale Ratei passivi	858.824
Risconto margine area "Bergamella"	1.447.193
Risconto ricavi Patto Futuro Vendita	686.487
Risconto canoni di godimento e locazione	994.029
Risconti canoni Patti Futura Vendita	5.032
Risconti canoni appartamenti in Magliano in Toscana	1.800
Totale risconti passivi	3.134.541
Totale ratei e risconti passivi	3.993.365

Con la moratoria del pagamento di quote capitale e interessi per il 2020, a partire dal mese di marzo di quell'esercizio e fino al 30 giugno 2021 non vennero addebitati oneri finanziari inerenti contratti di mutuo sui conti correnti bancari. Dato che gli oneri finanziari continuarono a maturare, con un rimborso dilazionato negli anni successivi in base ai piani di ammortamento residui, a chiusura dei bilanci 2020 e 2021 vennero calcolati gli interessi passivi maturati in quegli esercizi e allocati i conseguenti ratei passivi, per un totale di Euro 1.067.351.

Rispetto al saldo di inizio anno di Euro 840.590, nel corso del 2023 sono stati utilizzati accantonamenti, a seguito degli addebiti dalle banche, per Euro 148.336, portando il rateo a Euro 692.254. Le scadenze a breve e lungo possono così essere sintetizzate:

- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare entro 12 mesi: Euro 97.876;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 12 mesi, ma entro i 5 anni: Euro 323.706;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 5 anni: Euro 270.672.

Nota integrativa, conto economico

Il Conto economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi:

- suddivisione nelle quattro aree previste dallo schema contenuto nell'art. 2425 Codice Civile;
- allocazione dei costi in base alla relativa natura;
- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio;
- I ricavi e i costi sono rilevati secondo i principi della prudenza e della competenza economica, anche mediante l'iscrizione dei relativi ratei e risconti.
- I ricavi per le assegnazioni in proprietà degli alloggi vengono contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con l'atto notarile.
- I ricavi per i canoni di godimento alloggi-box, per i canoni di locazione commerciale e quelli di natura finanziaria e derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non vi sono ricavi e costi relativi ad operazioni in valuta.

Non vi sono operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine.

Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 32.200.034, mentre nel 2022 il suo saldo ammontava a Euro 27.969.774, registrando conseguentemente un aumento di Euro 4.230.260:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
32.200.034	27.969.774	4.230.260

I saldi risultano così ripartiti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.297.800	12.763.647	534.153
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	124.752	-	124.752
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	5.582.008	3.420.543	2.161.465
Altri ricavi e proventi	13.195.474	11.785.584	1.409.890
Totale	32.200.034	27.969.774	4.230.260

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

Categoria di attività	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi proprietà Indivisa	11.326.224	11.052.887	273.337
Ricavi proprietà Divisa	1.971.576	1.710.760	260.816
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.297.800	12.763.647	534.153

Proprietà indivisa	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Canoni godimento alloggi e box (soci)	9.813.964	9.626.547	187.417
Canoni godimento vari (soci)	28.579	28.482	97
Canoni locazioni commerciali (non soci)	1.483.681	1.397.858	85.823
Totale ricavi proprietà indivisa	11.326.224	11.052.887	273.337

Proprietà divisa			
Ricavi vendita "Assegnazioni a soci"	1.871.576	1.593.260	278.316
Ricavi vendita "Assegnazioni a non soci"	100.000	117.500	(17.500)
Totale ricavi proprietà divisa	1.971.576	1.710.760	260.816
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.297.800	12.763.647	534.153

I ricavi di vendita e delle prestazioni risultano così ripartiti tra terzi e soci:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.583.681	1.515.358	68.323
Vendite e prestazioni a soci	11.714.119	11.248.289	465.830
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.297.800	12.763.647	534.153

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, co.1, n. 10, C.c.)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono unicamente all'attività svolta in Italia; la Società non opera su mercati esteri.

Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti e in corso su ordinazione.

Descrizione	31/12/2023
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	
Variazioni "Via Marconi 121" _ Cinisello Balsamo	(5.248)
Variazioni "Via Montegrappa 154" _ Cinisello Balsamo	130.000
Totale variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	124.752
3) Variazioni rimanenze di lavori in corso su ordinazione	
Variazioni "Torricelli" - Cinisello Balsamo	(912.985)
Variazioni "Via Adriano" - Milano	(1.597)
Variazioni "Via Sant'Antonio_Bassi - Cinisello Balsamo	3.767
Variazioni "Martiri Palestinesi" _ Cinisello Balsamo	(273.000)
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto GH - F	(7.752)
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto D - Sesto San Giovanni	3.116.213
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto A-B - Sesto San Giovanni	(296.173)
Variazioni "San Martino" _ Cinisello Balsamo	(31.363)
Variazioni "Picasso" _ Cinisello Balsamo	(274.173)
Variazioni "Lumiere" - Milano	1.857.121
Variazioni "Boccaccio 164" - Sesto San Giovanni	2.166.779
Variazioni "Borgo Cascina Gatti - Sesto San Giovanni	83.381
Variazioni "Sintonia" _ Sesto San Giovanni	151.790
Totale variazioni rimanenze di lavorazioni in corso di ordinazione	5.582.008

Altri ricavi e proventi: la voce in commento risulta così ripartita tra ricavi ordinari e ricavi straordinari:

Descrizione	31/12/203	31/12/2022	Variazioni
Altri ricavi e proventi			
Ricavi ordinari			
Rimborso spese da soci e clienti	6.628.597	8.028.150	(1.399.553)

Ricavi da società partecipate	26.014	40.142	(14.128)
Ricavi interventi agevolati	1.636.057	87.779	1.548.278
Altri ricavi ordinari	258.870	367.794	(108.924)
Contributi Ministeriali - Contributi c/esercizio	75.883	62.757	13.126
Contributi Regionali - Contributi c/esercizio	918.760	1.782.620	(863.860)
Contributi Comunali - Contributi c/esercizio	-	3.652	(3.652)
Totale ricavi ordinari	9.544.181	10.372.894	(828.713)
Ricavi straordinari			
Sopravvenienze attive	3.651.293	869.139	2.782.154
Ricavi per alienazioni cespiti	-	543.551	(543.551)
Totale ricavi straordinari	3.651.293	1.412.690	2.238.603
Totale ricavi ordinari e straordinari	13.195.474	11.785.584	1.409.890

Nella voce "Altri ricavi e proventi", avente un saldo nel corrente esercizio di Euro 13.195.474, trovano classificazione per Euro 994.643 i "contributi in conto esercizio", ripartibili in contributi Ministeriali per Euro 75.883 (si tratta di incassi da GSE per i pannelli solari e fotovoltaici installati su alcuni immobili) e in contributi Regionali per Euro 918.760.

Nella voce "Ricavi interventi agevolati" trovano collocazione i ricavi derivanti dalla rivalutazione dei lavori di ristrutturazione per efficientamento energetico agevolati attraverso il Superbonus: dato che il credito maturato è stato pari al 110% del valore dei lavori effettivamente eseguiti, i ricavi derivanti dall'applicazione della percentuale del 10% di rivalutazione sono stati classificati in questa voce.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a Euro 23.005.621, mentre nel 2022 il loro saldo ammontava a Euro 23.396.351, registrando conseguentemente un decremento di Euro 390.730:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
23.005.621	23.396.351	(390.730)

I saldi risultano così ripartiti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	180.186	10.039	170.147
Servizi	16.767.992	18.118.740	(1.350.748)
Godimento di beni di terzi	225.539	133.603	91.936
Salari e stipendi	1.646.132	1.671.934	(25.802)
Oneri sociali	463.702	455.473	8.229
Trattamento di fine rapporto	136.646	235.682	(99.036)
Altri costi del personale	34.728	31.089	3.639
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	38.129	37.065	1.064
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.060.621	1.089.212	(28.591)
Svalutazione delle immobilizzazioni	709.345	-	709.345
Svalutazioni crediti attivo circolante	278.460	416.807	(138.347)
Oneri diversi di gestione	1.464.141	1.196.707	267.434
Totale	23.005.621	23.396.351	(390.730)

Costi per materie prime, sussidiarie e merci: ammontano a Euro 180.186, contro un saldo di Euro 10.039 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 170.147: questo importo è spiegabile con il fatto che da questo bilancio vengono riclassificati in questa voce i costi

sostenuti per l'acquisto di aree o edifici destinati allo sviluppo di interventi in vendita di proprietà divisa, che in precedenza venivano classificati tra i costi per servizi.

Nel saldo di Euro 180.186 è registrato il costo sostenuto per l'immobile di via Monte Grappa, da destinarsi a successiva vendita, per Euro 166.400. Oltre a questo importo sono registrati gli acquisti di materiale di consumo per Euro 3.568 e di spese per cancelleria e stampati per Euro 10.218.

Costi per servizi: ammontano a Euro 16.767.992, contro un saldo di Euro 18.118.740 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione di Euro 1.350.748. Comprendono "Costi per interventi edilizia divisa" per Euro 6.787.904 (Euro 5.139.733 nel 2022) e "Costi per altri servizi ricevuti" per Euro 9.980.088 (Euro 12.979.007 nel 2022):

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Costi per interventi edilizia "Divisa"	6.787.904	5.139.733	1.648.171
Costi per altri servizi ricevuti	9.980.088	12.979.007	(2.998.919)
Totale costi per servizi	16.767.992	18.118.740	(1.350.748)

Godimento di beni di Terzi: ammontano a Euro 225.539, contro un saldo di Euro 133.603 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 91.936. In detta voce sono registrati noleggi di (i) autovetture (Euro 50.350), (ii) strumenti elettronici (Euro 135.395), (iii) locazione d'immobile (Euro 12.296) e (iv) canoni uso software (Euro 27.498).

Costi per il personale: ammontano a Euro 2.281.208, contro un saldo di Euro 2.394.178 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 112.970, dovuta soprattutto ad una minor incidenza della rivalutazione del TFR a seguito della sensibile riduzione dei tassi di interesse applicati. La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. Nel corrente esercizio i costi per il personale risultano così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR	Altri costi
Dipendenti	1.646.132	463.702	136.646	34.728

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali: ammontano a Euro 38.129, contro un saldo di Euro 37.065 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 1.064. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni immateriali" della presente nota integrativa.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali: ammontano a Euro 1.060.621, contro un saldo di Euro 1.089.212 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 28.591. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni materiali" della presente nota integrativa.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni: si riferiscono agli accantonamenti ai fondi svalutazione allocate per gli immobili di via Marconi 15 (Euro 445.137) e via Villa 6 (Euro 264.208) al fine di neutralizzare l'effetto della patrimonializzazione dei costi delle ristrutturazioni per efficientamento energetico. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni materiali" della presente nota integrativa.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide: ammontano a Euro 278.460, contro un saldo di Euro 416.807 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 138.347. Si riferiscono ad accantonamenti effettuati per adeguare il fondo svalutazione crediti in considerazione del valore presunto di realizzo dei crediti stessi e quindi tutelare la Cooperativa da potenziali future perdite legate a difficoltà finanziarie dei propri soci e clienti.

Oneri diversi di gestione: ammontano a Euro 1.464.141, contro un saldo di Euro 1.196.707 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento di Euro 267.434.

Di seguito ne evidenziamo la composizione:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
14) Oneri diversi di gestione (parte ordinaria)			
Imposta municipale sugli immobili (IMU) e TASI	688.596	663.111	25.485
Perdita su crediti	9.638	9.080	558
Imposta registro e bollo-TCG-Diritti camerali	107.466	99.370	8.096
Tosap	14.075	2.310	11.765
Tassa raccolta rifiuti e altre tasse locali	59.511	61.965	(2.454)
Abbonamenti a giornali e riviste	6.152	5.268	884
Multe e ammende	2.016	1.438	578
Contributi di categoria	83.927	80.000	3.927
Altri oneri diversi di gestione	113.071	64.996	48.075
Totale oneri diversi di gestione (parte ordinaria)	1.084.452	987.538	96.914
14) Oneri diversi di gestione - (parte straordinaria)			
Sopravvenienze passive	379.689	209.169	170.520
Totale oneri diversi di gestione (parte straordinaria)	379.689	209.169	170.520
Totale oneri diversi di gestione	1.464.141	1.196.707	267.434

Nel corrente esercizio l'IMU, pari a Euro 688.596, è da imputarsi per Euro 271.656 agli immobili della proprietà divisa e per Euro 416.940 a quelli della proprietà indivisa.

Proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria ammonta a Euro 6.745.427, contro un saldo di Euro 2.228.175 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio si registra un decremento pari a Euro 4.517.252:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(6.745.427)	(2.228.175)	(4.517.252)

I saldi risultano così composti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da partecipazione	87.782	72.690	15.092
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	303.874	219.306	84.568
Proventi diversi dai precedenti	643.462	28.651	614.811
(Interessi e altri oneri finanziari)	(7.780.545)	(2.548.822)	(5.231.723)
Totale proventi e oneri finanziari	(6.745.427)	(2.228.175)	(4.517.252)

Si evidenzia che nel 2022 l'importo di Euro 219.306 era stato imputato nella voce "da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni", anche se maturato su titoli immobilizzati: nel corrente esercizio questi ricavi sono stati correttamente riportati nella voce "da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni". Trattandosi di uno spostamento avvenuto all'interno della sezione "16) altri proventi finanziari", il totale della stessa rispetto al bilancio depositato non ha subito variazioni.

Composizione dei proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione, ammontanti a Euro 87.782, derivano per Euro 72.500 dagli interessi maturati nell'anno sul finanziamento fruttifero erogato alla controllata Immobiliare CFG, mentre Euro 15.282 si riferiscono ai dividendi maturati da tre partecipazioni: Euro 239 da BCC Milano, Euro 43 dalla Banca Popolare di Sondrio ed Euro 15.000 da Esseaeffe S.r.l.

Composizione degli altri proventi finanziari

Gli altri proventi finanziari ammontano a Euro 947.336, contro un saldo di Euro 247.957 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 699.379.

Al 31/12/2023 il saldo di detta voce risulta così suddiviso :

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli	-	303.874	303.874
Totale proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	303.874	303.874
Interessi su depositi bancari	-	29.552	29.552
Interessi su finanziamenti	-	10	10
Interessi di mora	17.072	3.281	20.353
Interessi su crediti attualizzati	3.596	588.783	592.379
Proventi su polizze d'investimento	-	1.023	1.023
Altri proventi finanziari	-	145	145
Totale proventi diversi dai precedenti	20.668	622.794	643.462
Totale altri proventi finanziari	20.668	926.668	947.336

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Gli interessi e gli altri oneri finanziari ammontano a Euro 7.780.545, contro un saldo di Euro 2.548.822 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 5.231.723.

Al 31/12/2023 detta voce risulta così ripartita:

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari su mutui	-	1.849.124	1.849.124
Commissioni bancarie	-	174.075	174.075
Commissioni su mutui	-	31.420	31.420
Premi su fidejussioni	-	92.044	92.044
Interessi passivi bancari	-	713.669	713.669
Dismissione di partecipazione	-	250	250
Interessi passivi depositi cauzionali	13.128	796	13.924
Interessi passivi attualizzazione debiti a L/T	-	22.081	22.081
Interessi su depositi di prestito sociale	1.674.679	-	1.674.679
Differenziale prezzo acquisto cessione credito	-	3.188.293	3.188.293
Altri oneri su operazioni finanziarie	-	20.986	20.986
Totale	1.687.807	6.092.738	7.780.545

La voce "Differenziale prezzo acquisto cessione credito" si riferisce agli addebiti, ricevuti da Banca Intesa, della differenza tra il valore dei crediti fiscali maturati attraverso il Superbonus e a loro ceduti e il prezzo da loro pagato: fatto 110 il valore dei crediti, Banca Intesa ha applicato un prezzo pari a 94. Questo differenziale viene classificato tra gli oneri finanziari, come chiarito dalla "*Comunicazione sulle*

modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali, emessa dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) il 3 agosto 2021.

L'ammontare di Interessi e altri oneri finanziari è così diviso tra quelli provenienti da banche e da altri soggetti:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	6.048.625
Altri	1.731.920
Totale	7.780.545

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività e passività finanziarie producono una perdita di Euro 350.662, contro un pari saldo negativo di Euro 237.197 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio si palesa un peggioramento per Euro 113.465:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(350.662)	(237.197)	(113.465)

Rivalutazioni

Non sono presenti rivalutazioni di attività e passività finanziarie.

Svalutazioni

Le svalutazioni ammontano a Euro 350.662, contro un saldo di Euro 237.197 nel 2022. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 113.465:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di partecipazioni	350.662	232.853	117.809
Di immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	4.344	(4.344)
Di strumenti finanziari derivati	-	-	-
Totale svalutazioni	350.662	237.197	113.465

La voce in commento si riferisce alla svalutazione, stanziata nell'apposito fondo, della partecipazione in Immobiliare GFG per il recepimento, in quota parte, della perdita dell'esercizio 2023. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla nota concernente le partecipazioni.

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

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

La società, tra i ricavi di natura straordinaria e non ripetibili per Euro 3.651.294 (all'interno della voce "Altri ricavi"), ha registrato ricavi caratterizzati da entità o incidenza eccezionale per Euro 3.253.725: si tratta della sopravvenienza attiva derivante dall'accettazione dell'Adesione Agevolata, che ha ridotto il debito verso l'Agenzia delle Entrate e permesso l'emersione di questa componente positiva straordinaria.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Accettazione definizione agevolata	3.253.725	Straordinaria
Totale	3.253.725	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

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

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

Le imposte sul reddito d'esercizio ammontanti a Euro 1.276.147 contro un saldo al 31/12/2022 di Euro 463.015 presentano un incremento di Euro 813.132:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.276.147	463.015	813.132

Il saldo risulta così composto:

Imposte	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
IRES	1.194.861	359.883	834.978
IRAP	145.926	148.918	(2.992)
Imposte correnti	1.340.787	508.801	831.986
IRES	(67.007)	-	(67.007)
Imposte esercizi precedenti	(67.007)	-	(67.007)
IRES	1.977	(46.080)	48.057
IRAP	390	294	96
Imposte differite (anticipate)	2.367	(45.786)	48.153
Totale	1.276.147	463.015	813.132

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato ante imposte	2.098.324	
Onere fiscale teorico (%)	24%	
Imposta teorica	-	503.598
- Variazioni in aumento	27.557.896	
- Variazione in diminuzione	(24.677.633)	
Saldo variazioni	2.880.263	
Imponibile fiscale	4.978.587	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.194.861

Determinazione dell'imponibile IRAP

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

IRAP	Valore	Imposta
Valore della produzione istituzionale	1.582.613	
Valore della produzione non istituzionale	2.405.093	

Totale valore della produzione	3.987.706	
Variazioni in diminuzione (deduzione per contributi, forfettaria, per disabili e residuale)	(246.025)	
Imponibile IRAP	3.741.681	
IRAP corrente (3.9%)		145.926

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

Dettaglio differenze temporanee deducibili									
Descrizione	Totale differenze esercizio precedente	Variazioni esercizio	Effetto economico esercizio	Totale differenze esercizio corrente	Aliquota Ires	Effetto fiscale Ires	Aliquota Irap	Effetto fiscale Irap	Effetto Patrimoniale esercizio corrente
Avviamento Borgo Magliano	75.384	(10.000)	(279)	65.384	24%	15.692	3.90%	2.550	18.242
Accantonamento f.do svalutazione crediti eccedenti lo 0.5%	410.651	1.763	423	412.414	24%	98.979	3.90%	-	98.979
Totale	486.035	(8.237)	144	477.798		114.671		2.550	117.221

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis del Codice Civile.

Dati sull'occupazione

(art. 2427, co.1, n. 15, C.c.)

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

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

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	5
Impiegati	35
Altri dipendenti	1
Totale Dipendenti	42

Nell'esercizio corrente l'organico aziendale si è ridotto di un'unità: si tratta di una collaboratrice inquadrata come custode e uscita a seguito del raggiungimento dell'età pensionabile.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	170.880	46.800

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenzia il compenso spettante alla società di revisione per i servizi resi:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	56.354
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	56.354

Categorie di azioni emesse dalla società

(art. 2427, co.1, n. 17, C.c.)

La Società, essendo una cooperativa a responsabilità limitata, non ha il capitale sociale suddiviso in azioni.

Titoli emessi dalla società

(art. 2427, co.1, n. 18, C.c.)

La Società non ha emesso azioni di godimento e obbligazioni convertibili in azioni, né titoli o valori simili.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(art. 2427, co.1, n. 19, C.c.)

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

(art. 2427, co.1, n. 9, C.c.)

A seguito dell'eliminazione dei conti d'ordine dallo Stato patrimoniale, nella Nota integrativa devono essere riportate le informazioni relative all'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate, gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti delle imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime sono distintamente indicati.

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

- sono in essere ipoteche su immobili di proprietà o aree per finanziamenti erogati da banche per un valore complessivo di Euro 181.654 migliaia;
- a garanzia di alcune linee di finanziamento, alcuni titoli sono stati dati in pegno: in particolar modo si tratta di:
 - linea di credito con BPER Banca, sottoscritta a luglio 2021, per l'importo di Euro 4.200.000, per la quale sono state concesse in garanzia obbligazioni BPER (ex Unipol) di pari valore; la scadenza è stata fissata a luglio 2024;
 - linea di credito Stand By con BPER Banca, sottoscritta a dicembre 2022, per l'importo di Euro 2.800.000, garantita da BTP a pegno pari valore. La linea avrà una durata fino a metà 2024;
 - in relazione al contributo regionale dedicato al recupero di immobili sfitti, nel 2022 la Banca Popolare di Sondrio ha deliberato un castelletto fideiussorio per Euro 4.500.000, per il quale sono stati rilasciati, a pegno, BTP per un controvalore di Euro 3.000.000.
- garanzie rilasciate da compagnie di assicurazioni nell'interesse di UniAbita, per Euro 1,6 milioni, che comprendono le garanzie a favore di enti locali come richiesto dalle convenzioni stipulate con gli stessi per la realizzazione di immobili;
- fideiussioni emesse da Banca Popolare di Sondrio per complessivi Euro 5.211 migliaia a garanzia delle somme contestate dall'Agenzia delle Entrate nel suo avviso di accertamento per l'anno 2006, emesso il 17 novembre 2011, le quali riportano la scadenza "sino a definizione del contenzioso" e per le quali è stato già più volte sollecitato lo svincolo all'Agenzia;
- garanzie rilasciate da banche e assicurazioni nell'interesse di UniAbita e a favore di terzi: agli Euro 890 migliaia, rilasciate diversi anni fa ai soggetti coinvolti nell'acquisizione dell'area Bicocca (Euro 890 migliaia), e che potranno essere svincolate una volta ultimate le opere

urbanistiche in corso di completamento, si è aggiunta una polizza rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio a favore di CMB il 26 luglio 2023, a garanzia della restituzione del debito per Euro 478.892, come da transazione siglata tra le parti il 1° agosto 2023 a chiusura delle contestazioni inerenti l'intervento di Bergamella.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

(art. 2427, co.1, n. 20 e n.21, C.c.)

Informazioni relative a patrimoni destinati a uno specifico affare

Non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Informazioni relative a finanziamenti destinati a uno specifico affare

Non esistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La Società non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427, co.1, n. 22 bis, del Codice Civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano dalle condizioni normali di mercato.

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

Immobiliare CFG S.r.l. - Cinisello Balsamo

Nel corso dell'esercizio UniAbita ha mantenuto in essere i finanziamenti a breve necessari a Immobiliare CFG per far fronte ai propri impegni, tra cui un'erogazione straordinaria, effettuata dalla sola UniAbita senza la partecipazione degli altri due soci, per l'importo di Euro 1.000.000, tale da consentire un parziale rientro dal finanziamento verso la Banca Popolare di Sondrio: questo ulteriore prestito viene remunerato con un tasso di interesse annuo del 7,25% e scadenza al 31 dicembre 2025.

Consorzio Casatua Soc. Coop.

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(art. 2427, co.1, n. 22 ter, C.c.)

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato patrimoniale di cui all'art.2427, n. 22 ter, Codice Civile.

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

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

Nei primi 3 mesi del 2024 l'attività è proseguita regolarmente, con i cantieri di Lumerie e Quadrifoglio che sono giunti alla loro conclusione: alcuni appartamenti sono già stati consegnati, anche per rispondere alle esigenze abitative dei soci acquirenti, e si sono sottoscritti i primi rogiti.

Il fatto più significativo occorso fa riferimento alla decisione assunta dal Consiglio di Amministrazione, riunitosi l'8 febbraio 2024, di mettere in vendita la partecipazione nel Consorzio Il Sole, insieme agli altri soci dello stesso. Si tratta infatti di un'operazione con la quale si vuole facilitare la riorganizzazione del Consorzio e le modalità di erogazione dei propri servizi, che oggi si dividono tra quelli di natura sanitaria, gestiti direttamente da questa struttura, e quelli residenziali e assistenziali rivolti agli anziani, offerti dalla partecipata Residenza del Sole. Con la vendita, che dovrebbe essere chiusa una volta completata una due diligence da parte dell'acquirente Anteo Impresa Sociale, le due Società verrebbero integrate in un'unica entità. Per UniAbita, come per gli altri soci, è prevista una significativa plusvalenza, che potrà essere riportata nel Bilancio 2024 se l'operazione si completerà entro la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

(art. 2427, co.1, n. 22 quinquies e n. 22 sexies, C.c.)

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

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

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

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

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

(art. 2427 bis, C.c.)

Non vi sono strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

(art. 2497 bis, co. 4, C.c.)

La Società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra società o ente.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

UniAbita è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice Civile al numero A109242. La Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in proprietà o in godimento di unità abitative.

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

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	13.297.800	11.714.119	88.09%

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Nel corso del 2023 l'Assemblea della Cooperativa non ha deliberato alcun ristorno a favore dei soci.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono stati ricevuti contributi per Euro 994.643, di cui Euro 75.883 come contributi Ministeriali GSE e Euro 918.760 come contributi Regionali.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di Bilancio al 31/12/2023, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra attenzione, chiude con un utile di Euro 822.177.

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	822.177
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	24.665
a riserva legale 30%	Euro	246.653
a riserva indivisibile L. 16/12/1977 n. 904	Euro	550.859

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

Pierpaolo Forello



Dichiarazione di conformità del bilancio

"Il sottoscritto Dott. Luigi Spadaccini, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".

UNIABITA SOCIETÀ COOPERATIVA

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo

Rea n. 1476566 Registro Imprese, CF e P. Iva n. 02512940962

Albo società cooperative n. A109242

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa UniAbita S.C.

Premessa

Preliminarmente viene dato atto che:

- i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato e rinnovato nella sua totalità nelle Assemblee Separate dei Soci tenutesi (in seconda convocazione) in data: 18, 19, 23, 24 e 25 maggio 2022 e poi confermato nell'Assemblea Generale (in seconda convocazione) del 7 giugno 2022;
- ii. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 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. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione;
- iii. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della UNIABITA SOC. COOP. al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 822.177** (dopo aver accantonato imposte per



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

euro 1.276.147).

Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato in data 09 aprile 2024, e messo a nostra disposizione nel termine di legge.

- iv. in conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;
- v. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, soc. Ria Grant Thornton, ci ha consegnato la propria relazione datata 26 aprile 2024 contenente un giudizio senza modifica.

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.

- vi. Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e dalla Norma 3.8. delle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni e preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

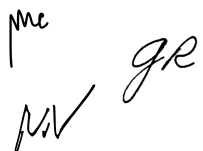
Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Con riferimento ai risultati della revisione legale del bilancio e alla certificazione di cui all'art. 15, legge 59/1992, specifica per le società cooperative, si rinvia alla relazione della soc. Ria Grant Thornton

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria e della vigente normativa l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Natura mutualistica

Riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli e a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori sia nella Nota Integrativa allegata al bilancio, sia nella Relazione sulla gestione facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Relazione sulla gestione facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2023, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso l'assegnazione in godimento dei propri alloggi.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce "1) ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Vi diamo atto che, conseguentemente, sono stati presi in considerazione i rapporti tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci e verso soggetti terzi ed è risultata la seguente condizione di prevalenza: 88,09% di prevalenza di ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci.

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta l'88,09% in termini di valore dell'attività complessiva svolta.

- Il Collegio Sindacale informa dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i soci circa gli esiti della più recente revisione cooperativa o ispezione straordinaria nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", pari ad euro 114.776.509 di cui euro 45.740.968 rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio, la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Il prestito sociale è detenuto da 7.682 soci prestatori, con 1.225 accensioni (di cui 1.011 accensioni di prestito vincolato) e 1.050 estinzioni (di cui 686 estinzioni di prestito vincolato) nell'anno.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni; il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, è pari ad euro 76.163,77 (nel triennio 2022-2024). La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto tra valore del prestito sociale e patrimonio netto di riferimento risulta pari a 0,14 e pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CICR 3 marzo 1994. Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella nota integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, suggerito dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue - Legacoop si dà atto che al 31 dicembre 2023 tale valore è soddisfacente rispetto alla previsione. I dati analitici sono i seguenti:

Attività finanziarie non immobilizzate	euro 24.441
Liquidità corrente	euro 22.751.886
Crediti a breve	euro 12.943.241
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	euro 35.719.568
Prestito soci:	euro 114.776.509
Rapporto tra prestito e fonti liquide	31,12%

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in Nota Integrativa.

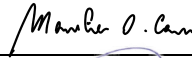
Cinisello Balsamo, 26 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

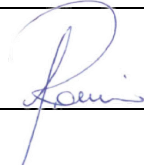
Dott. Matteo Navaroni (Presidente)



Dott.ssa Manuela Ornella Cane (Sindaco effettivo)



Dott. Gianluca Ronzio (Sindaco effettivo)



**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

*Ai Soci di
Uniabita Società Cooperativa
Piazza Soncino, 1
20092 Cinisello Balsamo (MI)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Uniabita Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 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 tale scelta.

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori di Uniabita Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Uniabita Società Cooperativa al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio di esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio di Uniabita Società Cooperativa al 31 dicembre 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 di esercizio di Uniabita Società 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 delle attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 26 aprile 2024

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi

Socio