

N. PRA/103983/2023/CFEAUTO

FERRARA, 13/06/2023

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI FERRARA E RAVENNA
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:
CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE A RESPONSABILITA' LIMITATA

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' COOPERATIVA
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 00345410385
DEL REGISTRO IMPRESE DI FERRARA E RAVENNA

SIGLA PROVINCIA E N. REA: FE-84136

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 712 BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

DT.ATTO: 31/12/2022

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO

DATA DOMANDA: 13/06/2023 DATA PROTOCOLLO: 13/06/2023

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: FRRDNC53R06E281P-FERRARI DOMENICO LOREDAN

Estremi di firma digitale

N. PRA/103983/2023/CFEAUTO

FERRARA, 13/06/2023

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,30**	13/06/2023 10:23:05
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	13/06/2023 10:23:05

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,30**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,30**	

*** Pagamento effettuato in Euro ***

FIRMA DELL'ADDETTO

PROTOCOLLAZIONE AUTOMATICA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA LEGGE 241/90

DR. MAURIZIO PIRAZZINI

Data e ora di protocollo: 13/06/2023 10:23:05

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 13/06/2023 11:19:46

CASTELLO SOC.COOP.VA EDIFICATRICE A R.L.

VIA GIGI MEDINI 24 – FERRARA

P.IVA 00345410385

Cod.fisc.e n.Iscr.Reg.Imprese 00345410385

REA 84136 - Albo Società Coop.ve n. A1222362 del 25/03/2015

VERBALE N° 151 del 27 maggio 2023

Assemblea Generale Ordinaria dei Soci

In Seconda Convocazione

L'anno duemilaventitre il giorno 27 del mese di maggio, alle ore 09.30 si è svolta in seconda convocazione, presso i giardini della sede della cooperativa in Ferrara Via Gigi Medini 24, trasferita presso la sala parrocchiale San Giuseppe Lavoratore in Ferrara Via Panetti 5 causa eventi atmosferici, l'Assemblea Generale dei Soci della Castello Società Cooperativa Edificatrice a responsabilità limitata con sede in Ferrara, via G. Medini n° 24, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

PARTE STRAORDINARIA

- 1) Modifiche statutarie
- 2) Emissione di azioni di socio finanziatore ai sensi dell'art.2526 cod.civ. e adozione del Regolamento relativo alle azioni di socio finanziatore di cui agli artt.15 e seguenti dello Statuto Sociale

PARTE ORDINARIA

- 1) Approvazione bilancio dell'esercizio al 31/12/2022 e relativi allegati; lettura della relazione redatta dal Collegio Sindacale;
- 2) Varie ed eventuali

Su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Signor Ferrari Domenico Loredano, l'assemblea con voto unanime e palese nomina Presidente dell'assemblea il Vice Presidente signor Verziaggi Gian Antonio che accetta.

Il Signor Verziaggi, Presidente dell'Assemblea, costata:

- che la stessa è regolarmente convocata - che la prima convocazione è andata deserta;
- che sono presenti i Consiglieri Sig.ri Bardelli Alberto, Zaccaria Giordano, Vincenzi Filippo, Bondanelli Roberto, Fantoni Manuela, Bertelli Chiara, Carli Michela, Zanella Elena, Botti Simonetta, Buriani Massimo e Cavalieri D'Oro Giuseppe;
- che sono presenti i Sindaci effettivi sig.ri Davi Tiziana, Maiarelli Massimo e Aleotti Arnaldo;



- che sono presenti numero 83 Soci aventi diritto al voto, di persona o rappresentati in base a valide deleghe conservate agli atti.

Constatato ciò dichiara l'Assemblea validamente costituita e atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente prima di procedere con i lavori dell'assemblea propone ai soci di adottare il sistema di voto palese per alzata di mano.

La proposta è approvata alla unanimità.

Propone quindi la nomina del Segretario e degli scrutatori: vengono eletti nell'ordine, alla unanimità, la sig.ra Gilli Silvia, segretario; la signora Bovo Ilaria e il Sig. Bolognesi Roberto, scrutatori.

PARTE STRAORDINARIA

O M I S S I S

PARTE ORDINARIA

1 - Approvazione bilancio dell'esercizio al 31/12/2022 e relativi allegati; lettura della relazione redatta dal Collegio Sindacale;

Prima di procedere con l'illustrazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 il Presidente passa la parola al Presidente del Consiglio di amministrazione per la lettura della propria relazione sull'attività svolta nel corso del 2022. Terminata la lettura della relazione il Presidente passa la parola all'Amministratore Delegato Massimo Buriani che da lettura del bilancio 2022 approvato dal Consiglio di Amministrazione, composto da situazione patrimoniale, conto economico e nota integrativa, soffermandosi sui valori di maggior rilievo ed impatto sul risultato di esercizio; da inoltre lettura della relazione redatta dalla Società di Revisione Aleph Auditing s.r.l..

L'Amministratore Delegato evidenzia il positivo risultato di gestione e illustra la proposta di ritorno per un importo di euro 100.000,00= formulata dal Consiglio di Amministrazione, da destinare ad aumento del valore nominale della partecipazione di ciascun socio assegnatario, precisando che il ritorno è determinato in proporzione all'attività svolta con i soci e non risulta superiore al risultato della gestione mutualistica svolta con i medesimi, così come evidenziato nell'apposita sezione della Nota Integrativa. Comunica inoltre ai presenti che l'art.1 comma 42 della Legge 30/12/2020 n.178 ha introdotto la facoltà per la cooperativa di applicare ai ristorni attribuiti al capitale sociale la ritenuta a titolo di imposta del 12,50% (con immediato e totale versamento) anziché del 26% da applicare all'atto del rimborso della quota sociale, opzione che si propone per l'approvazione ai soci intervenuti.



Prende quindi la parola la rag. Davi Tiziana, Presidente del Collegio Sindacale, per la lettura della propria relazione.

Il Presidente dell'Assemblea invita i Soci a discutere e deliberare in merito ai documenti illustrati. Nessuno degli intervenuti chiede la parola.

Il Presidente chiede quindi ai soci di deliberare in merito alla proposta di ristorno formulata dal Consiglio di Amministrazione, all'applicazione della ritenuta ridotta al 12,50% con versamento totale e immediato e all'approvazione del bilancio al 31/12/2022 nel suo complesso e alla destinazione dell'utile.

I soci all'unanimità deliberano di approvare:

- il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022
- la proposta di ristorno di euro 100.000,00= formulata dal Consiglio di Amministrazione con applicazione al ristorno del regime facoltativo di cui all'art.1 comma 42 e 43 della legge 178/2020 con l'applicazione immediata della ritenuta del 12,50% a titolo di imposta
- la ripartizione dell'utile che di seguito si riporta:
 - euro 100.000,00= quale ristorno ai soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati da destinare a incremento della quota sociale;
 - 30% a riserva legale;
 - 3% al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione
 - l'importo residuo al Fondo di riserva statutaria

2 – Varie ed eventuali

Il Presidente dell'Assemblea passa la parola al Presidente del Consiglio Sig. Ferrari Loredano il quale comunica ai soci presenti che in data 24/03/2023 il Sindaco effettivo Dr. Maiarelli Massimo ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di membro del Collegio Sindacale con effetto dalla data dell'Assemblea e pertanto i soci sono invitati in questa sede a deliberare in merito alla sua sostituzione.

Il Presidente del Consiglio elenca ai presenti i nominativi dei sindaci supplenti in essere sig.ri:

- **GUERZONI GLORIA** nata a Ferrara il 01/11/1957 c.fisc. GRZGLR57S41D548B
- **VANNINI DONATELLA** nata a Portomaggiore (Fe) il 15/09/1965 c.fisc. VNNDTL65P55G916Z

proponendo di sostituire il Sindaco uscente Dr. Maiarelli Massimo con il Sindaco Supplente Sig.ra Guerzoni Gloria e di nominare come sindaco supplente il Dr. Ranieri Andrea nato a Reggio Emilia il 23/09/1970 con cod.fisc. RNRNDR70P23H223M che si è anticipatamente reso disponibile a coprire tale carica.

- I soci all'unanimità deliberano:



- di nominare la Sig.ra **GUERZONI GLORIA** nata a Ferrara il 01/11/1957 c.fisc.GRZGLR57S41D548B Sindaco Effettivo
- Di nominare il Dr. **RANIERI ANDREA** nato a Reggio Emilia il 23/09/1970 cod.fisc. RNRNDR70P23H223M Sindaco Supplente

Il Collegio Sindacale pertanto risulta così composto e resterà in carica fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2024:

sindaci effettivi:

- **DAVI' TIZIANA** nata a Vigarano Mainarda (Fe) il 15/01/1955 c.fisc. DVATZN55A55L868U (Presidente del Collegio)
- **ALEOTTI ARNALDO** nato a Bondeno (Fe) il 04/08/1958 C.fisc.LTTRL58M04A965T
- **GUERZONI GLORIA** nata a Ferrara il 01/11/1957 c.fisc.GRZGLR57S41D548B

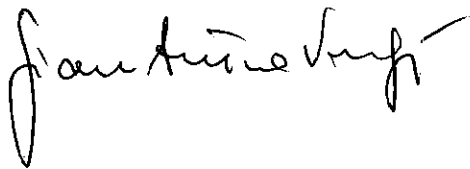
E i Sindaci Supplenti:

- **VANNINI DONATELLA** nata a Portomaggiore (Fe) il 15/09/1965 c.fisc. VNNDTL65P55G916Z
- **RANIERI ANDREA** nato a Reggio Emilia il 23/09/1970 cod.fisc. RNRNDR70P23H223M
(Il Sindaco fornisce l'elenco degli incarichi dallo stesso ricoperti a norma di legge)

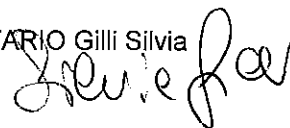
Non essendoci altri punti all'ordine del giorno il Presidente dichiara, alle ore 12.00, chiusa l'Assemblea.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE Verziaggi Gian Antonio



IL SEGRETARIO Gilli Silvia



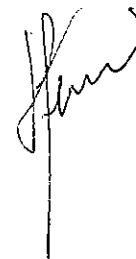
CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA MEDINI 24 FERRARA FE
Codice Fiscale	00345410385
Numero Rea	FE 84136
P.I.	00345410385
Capitale Sociale Euro	- i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
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	A122362

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	3.121.362	2.804.084
II - Immobilizzazioni materiali	28.731.751	28.823.379
III - Immobilizzazioni finanziarie	24.512	24.512
Totale immobilizzazioni (B)	31.877.625	31.651.975
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	335.000	335.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.259.873	1.665.663
esigibili oltre l'esercizio successivo	298.010	296.468
Totale crediti	1.557.883	1.962.131
IV - Disponibilità liquide	3.304.217	1.970.785
Totale attivo circolante (C)	5.197.100	4.267.916
D) Ratei e risconti	198.238	182.039
Totale attivo	37.272.963	36.101.930
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	367.521	587.318
III - Riserve di rivalutazione	1.436.609	1.436.609
IV - Riserva legale	8.108.057	8.077.546
V - Riserve statutarie	2.473.355	2.412.337
VI - Altre riserve	4	4
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	169.850	101.704
Totale patrimonio netto	12.555.396	12.615.518
B) Fondi per rischi e oneri	1.016.245	1.013.741
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	84.408	69.590
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.470.643	3.800.175
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.918.731	18.390.816
Totale debiti	23.389.374	22.190.991
E) Ratei e risconti	227.540	212.090
Totale passivo	37.272.963	36.101.930



Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.979.763	2.818.295
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	(109.000)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	21.084	5.732
altri	234.705	278.949
Totale altri ricavi e proventi	255.789	284.681
Totale valore della produzione	3.235.552	2.993.976

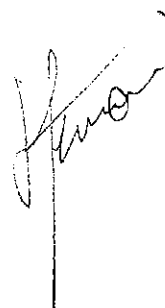
B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.143	6.222
7) per servizi	1.224.501	971.782
8) per godimento di beni di terzi	10.491	9.747
9) per il personale		
a) salari e stipendi	213.739	241.733
b) oneri sociali	50.038	52.164
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	60.841	42.804
c) trattamento di fine rapporto	22.117	19.932
e) altri costi	38.724	22.872
Totale costi per il personale	324.618	336.701
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	679.892	626.462
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	310.700	264.222
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	369.192	362.240
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.000	20.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	689.892	646.462
12) accantonamenti per rischi	-	30.000
13) altri accantonamenti	192.897	290.000
14) oneri diversi di gestione	96.695	103.000
Totale costi della produzione	2.544.237	2.393.914
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	691.315	600.062

C) Proventi e oneri finanziari

15) proventi da partecipazioni		
altri	104	210
Totale proventi da partecipazioni	104	210
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	24.344	36.059
Totale proventi diversi dai precedenti	24.344	36.059
Totale altri proventi finanziari	24.344	36.059
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	353.693	355.317
Totale Interessi e altri oneri finanziari	353.693	355.317
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(329.245)	(319.048)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	362.070	281.014
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

imposte correnti	174.000	178.000
imposte relative a esercizi precedenti	18.220	1.310
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	192.220	179.310
21) Utile (perdita) dell'esercizio	169.850	101.704



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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia un risultato di esercizio di euro 169.850,00.

Nel corso dell'esercizio la cooperativa ha proseguito l'attività di riqualificazione energetica di alcuni dei propri fabbricati usufruendo degli incentivi per l'efficienza energetica (superecobonus 110%, ed ecobonus 50-65%) previsti dal DL 34/2020 convertito nella Legge 77/2020 e successive modifiche ed integrazioni agli art. 119 - 121 - 122 - 122 bis. In particolare ha completato la riqualificazione energetica di due fabbricati: il primo costituito da 70 alloggi, sito in via Panetti 6-8, Ferrara; ed il secondo formato da 12 alloggi in località Tamara. Gli alloggi sono assegnati in proprietà indivisa ad altrettanti soci della cooperativa.

Sempre nel corso dell'esercizio la cooperativa ha avviato la riqualificazione energetica di ulteriori due edifici: 120 alloggi in Ferrara, Via Ippolito Nievo e 18 alloggi in località Pontelagoscuro, via Orsatti - Ferrara.

Il credito fiscale che maturerà su questi due interventi sarà ceduto rispettivamente ad UnipolSai ad un prezzo del 97%, ed alla Banca MPS ad un prezzo ancora indicativo che potrebbe aggirarsi tra il 95% ed il 100% dell'importo lavori. I lavori dovranno terminare entro il 31/12/2023 con uno step obbligatorio di raggiungimento del 60% dei lavori entro il 30/06/2023.

Oltre a tali interventi, assistiti con gli incentivi superbonus 110%, la cooperativa ha proseguito il piano di manutenzioni straordinarie avviato negli esercizi precedenti con la sostituzione di caldaie a condensazione in diversi alloggi nel comune di Comacchio e nel comune di Ferrara, assistiti dagli incentivi Ecobonus al 65%, con la modalità dello "sconto in fattura" da parte della ditta incaricata dei lavori.

Sempre nel corso dell'esercizio 2022, la cooperativa, a seguito della emanazione del D.Lgs 199/2021 che recepisce la Direttiva comunitaria RED II, ha avviato un progetto per la costituzione di una Comunità Energetica Rinnovabile tra i soci e stakeholder della cooperativa, con la installazione nei tetti e nelle terrazze degli edifici della cooperativa di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, destinata in prevalenza all'autoconsumo dei costi elettrici condominiali e per la quota eccedente l'autoconsumo alla messa in rete a favore dei soci della Comunità Energetica Rinnovabile. Per questo progetto la cooperativa ha incaricato della redazione di uno studio di fattibilità la società Energy4com, ed ha richiesto un finanziamento decennale di un milione di euro a Banca Etica, agevolato sulla base di una specifica convenzione nazionale attivata tra Banca Etica ed fondo mutualistico cooperativa Coopfond (Piattaforma Respira).

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività e quindi adottando gli ordinari criteri di funzionamento di cui all'art. 2426 c.c., in considerazione della stima prospettica sulla funzionalità aziendale, intesa come la capacità dell'impresa di continuare a costituire un complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito, per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del presente bilancio.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità a piani prestabiliti, che si ritiene assicurino una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni immateriali è avvenuta con il metodo diretto. I contributi, pertanto, sono stati contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono. Si darà evidenza dell'importo del costo al lordo del contributo e del contributo stesso nella sezione relativa alla movimentazione delle immobilizzazioni immateriali.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni immateriali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.I, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione dello stesso. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Altre immobilizzazioni immateriali

Comprendono i costi capitalizzati sostenuti per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili, aventi destinazione abitativa per euro 2.349.576 e altre destinazioni per euro 25.620.

Le manutenzioni aventi utilità pluriennale sono ammortizzate in un periodo corrispondente all'effettiva durata degli interventi. L'ammortamento è operato con sistematicità ogni esercizio, in conformità a piani prestabiliti, che si ritiene assicurino una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto.

Vengono dettagliatamente esposti nella seguente TABELLA i costi sostenuti per manutenzione sugli edifici abitativi:

Ammortamento manutenzioni pluriennali (amm.to diretto)

anno di acquisto	anni	valore di acquisto	descrizione acquisto	TOTALE AMM. TO AL 31/12/2022	RESIDUO DA AMM.RE AL 31/12/2022
2004	20	287.657,60	sostituzione ascensori		
		287.657,60	totale anno 2004	273.274,72	14.382,88
2005	20	313.571,17	sostituzione ascensori		
	15	20.311,30	balconi coccenile		
	20	53.916,00	sostituzione radiatori (70)		
		387.798,47	totale anno 2005	351.049,78	36.748,69
2006	15	24.174,20	balconi coccenile		
	20	102.723,00	sostituzione radiatori (108)		
	20	58.300,00	centrale termica coccenile		
	10	81.788,33	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		266.985,53	totale anno 2006	242.832,05	24.153,48
2007	20	109.192,01	radiatori 101		
	10	127.391,59	ripristino alloggi (riassegnazione)		
	10	41.499,63	parapetti terrazze		
	3	30.965,28	asfaltatura nievo		
	5	32.155,69	addolcimento acque		
	5	12.691,53	riparazioni tubazioni		
	5	9.713,05	smaltimento e sostituzione lana roccia		
	5	5.565,26	ritubamento canna fumaria tamara		
		369.174,04	totale anno 2007	347.335,63	21.838,41
2008	20	113.324,00	centrale termica 120 nievo		

	15	16.539,88	finestrini torri doro		
	15	11.405,44	guaina terrazze doro		
	10	46.238,14	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		187.507,46	totale anno 2008	159.176,42	28.331,04
2009	20	23.393,36	centrale termica 12 tamara		
	10	100.913,68	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		124.307,04	totale anno 2009	117.289,06	7.017,98
2010	15	13.800,28	finestrini torri doro		
	10	155.551,16	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		169.351,44	totale anno 2010	167.511,42	1.840,02
2011	15	14.836,00	finestrini torri doro		
	20	110.372,82	geotermia doro		
	20	102.028,74	serramenti 30 coccanile		
	20	19.200,55	sottotetto 30 coccanile		
	20	54.382,49	cappotto plesso I		
	20	72.912,40	radiatori 30 coccanile		
	20	21.229,00	radiatori 16 barlaam		
	10	107.609,33	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		502.571,33	totale anno 2011	347.553,77	155.017,56
2014	10	133.550,34	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		133.550,34	totale anno 2014	120.195,29	13.355,05
2015	10	7.500,00	sostituzione caldaie barlaam		
	15	29.750,00	sostituzione porte ingresso 101/108		
	10	28.281,50	tinteggiatura facciate 16 malborghetto		
			rifacimento copertura 16 malborghetto		
	20	68.444,13	pedane abbattimento barriere architettoniche		
	20	32.202,40	pedane abbattimento barriere architettoniche		
	10	105.153,31	ripristino alloggi (riassegnazione)		
		271.331,34	totale anno 2015	168.873,12	102.458,22
2016	5	32.800,00	termocappotto portogaribaldi ex CSU		
	5	5.450,00	elettropompa 44/70 doro		
	5	2.933,33	imp. Citofonico Malborghetto		
	10	23.010,69	impermeabilizzaz panetti 16/30		
	10	1.248,90	caldaia Pontelagoscuro		
	10	6.800,00	tinteggiatura Pontelagoscuro		
	10	2.680,00	caldaie Valle Campazzo		
	10	31.100,00	Manutenzione Balconi 30 Coccanile		
	10	13.340,00	Deumidificatori Barco		
	10	10.388,00	Deumidificatori Comacchio		
	10	20.713,00	caldaie Barlaam		
	10	1.600,00	inverter Comaccio 9 all.		
	15	15.320,63	copertura terrazzi S.Allende 125/139		
	15	55.181,20	Cappotto Portogaribaldi 8 all.		
	15	8.290,18	impermeabilizzaz panetti 40/54		
	20	6.200,00	copertura 101 doro		
	20	5.811,17	rifacimento terrazze via barlaam		
		242.867,10	totale anno 2016	151.573,34	91.293,76



2017		-8.971,60	Contributo GSE Caldaie Barlaam costo sostenuto nel 2016		
		897,16	Recupero quota relativa al 2016		
			Contributo GSE Cappotto P. Garibaldi 8 all.		
		-30.184,61	costo sostenuto nel 2016		
		2.012,31	Recupero quota relativa al 2016		
	15	184.106,87	Cappotto Termico pl.3 rifacimento imp. Idrico 16		
	15	26.783,77	malborghetto		
	10	5.600,00	caldaie via orsatti		
	10	7.074,00	parapetti doro		
		187.317,90	totale anno 2017	74.503,80	112.814,10
2018	15	287.100,26	cappotto plesso 5 DORO		
	15	76.674,44	cappotto plesso 6 DORO		
		-36.011,95	Contributo GSE Cappotto plesso 6		
		-73.507,00	Contributo GSE Cappotto plesso 3 costo sostenuto nel 2017		
		4.900,47	Recupero quota relativa al 2017		
	15	4.831,40	RIFACIMENTO CANTINE Nievo		
	10	1.725,84	caldaia P.Garibaldi		
	10	2.800,00	caldaia Valle Campazzo		
	10	2.800,00	Caldaia Pontelagoscuro		
	10	2.800,00	Caldaia Pontelagoscuro		
	10	2.156,60	Canne fumarie Villaggio delle Rose Sistemazione copertura Plesso 3		
	10	10.378,50	Doro		
		286.648,56	totale anno 2018	97.692,90	188.955,66
2019	15	313.446,00	cappotto e infissi plesso 4 DORO		
	15	-107.585,85	Contributo GSE Cappotto plesso 4		
		7.172,39	Recupero quota relativa al 2019		
		7.172,39	Recupero quota relativa al 2020		
		220.204,93			
	15	294.640,65	cappotto e infissi plesso 2 DORO		
	15	-126.928,58	Contributo GSE Cappotto plesso 5		
		8.461,90	Recupero quota relativa al 2017		
	20	37.133,00	Ascensore Tamara		
	20	28.846,48	Montacarichi DORO		
	20	12.041,30	I.Nievo - tetto centrale termica		
	10	29.421,00	Elettropompe Doro pl.1-2-3-4		
	10	79.337,95	Caldaie		
	10	9.987,90	Moduli Contabilizzazione F.Boario		
	15	6.736,80	Termocaloriferi ballatoi Doro		
	15	30.300,00	v.barlaam lav.str.		
		630.183,33	totale anno 2019	195.143,38	435.039,95
2020	15	311.329,95	cappotto plesso 1 DORO		
	15	31.230,00	Rampe Doro		
	10	17.000,00	Sost.ne pluviali Pl.1 DORO		



	10	17.000,00	Sost.ne pluviali Pl.3 DORO		
			Impermeabilizz.camini -canali scolo l.		
	10	9.000,00	NIEVO		
	15	19.041,42	Stenditoio e guaina tetto pl.6 DORO		
	10	29.963,70	Moduli geotermia F.Boario		
	20	88.114,00	Servo scala Coccanelle		
	20	132.334,00	Ascensori Malborghetto		
	15	96.507,17	Infissi plesso 3 DORO		
	10	17.003,55	centrale termica Coccanelle		
	10	26.600,00	Caldale n.19 PG		
	10	18.674,80	Caldale Melograno		
	10	17.688,00	n.6 caldaie PG		
	10	10.914,92	sostituzione pompa calore Barco		
		842.401,51	totale anno 2020	173.842,41	668.559,10
2021	10	11.200,00	Caldale n.8 Via del Melograno		
	10	14.000,00	Caldale n.8 Via del Melograno		
		25.200,00	totale anno 2021	5.040,00	20.160,00
2022	10	12.600,00	Caldale n.8 Via del Melograno		
	15	-105.418,50	Contributo GSE Cappotto plesso 2		
			ILLUMINAZIONE FACCIA 70ALL		
	10	43.014,50	DORO		
			COMPARTIM.ANTINCENDIO		
	5	34.607,30	AUTORIMESSE PL.5-6		
			LAVORI TAMARA EXTRA		
	10	34.084,05	SUPERBONUS		
	10	32.554,63	ZANZARIERE 70 ALL. DORO		
			ASCENSORE P.GARIBALDI V.		
	20	15.000,00	SAINT CLAIRE 7		
			ASCENSORE P.GARIBALDI V.		
	20	15.000,00	PALAMEDE 10		
			LAVORI 70 ALL.DORO EXTRA		
	20	75.931,85	SUPERBONUS		
	10	296.187,13	Ripristino alloggi da riassegnare		
		453.560,96	totale anno 2022	25.950,53	427.610,43
		5.368.413,95	TOTALE	3.018.837,62	2.349.576,33

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile..

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

Il valore delle immobilizzazioni materiali è rappresentato per la quasi totalità dal valore dei fabbricati residenziali, di civile abitazione e relative pertinenze assegnati in uso ai soci.

Agli immobili "civile abitazione" realizzati su aree in diritto di superficie è applicato l'ammortamento finanziario commisurato alla durata residua del diritto di superficie.

Gli immobili di "civile abitazione" realizzati su aree in proprietà, non sono soggetti ad ammortamento stante le significative manutenzioni conservative effettuate con regolarità e programmate sulla base di piani poliennali,

Il valore dei fabbricati strumentali è rettificato dai corrispondenti fondi di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, diverse dagli immobili residenziali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, diverse dagli immobili residenziali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	
- Negozi e uffici	3%
Altri beni	
- Impianto condizionamento	15%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Mobili e arredi	15%
- Arredamenti alloggi da assegnare	20%

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

RIVALUTAZIONE MONETARIA L. 72/1983	
108 alloggi DORO	604.254
30 alloggi COCCANILE	219.905
119 alloggi VIA BOLOGNA	612.450
	1.436.609

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo diretto. I contributi, pertanto, sono stati contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

Terreni e fabbricati

Sono compresi nel valore delle immobilizzazioni i fabbricati di civile abitazione, realizzati in parte su aree di proprietà e in parte su aree concesse in diritto di superficie la cui proprietà, alla scadenza della concessione, dovrà essere trasferita all'Ente concedente.

Come precisato per gli immobili in diritto di superficie viene applicato l'ammortamento finanziario, corrispondente ad una quota annua calcolata dividendo il costo sostenuto per la loro costruzione per il numero degli anni di durata della concessione.

Il valore iscritto in bilancio tiene conto dei costi sostenuti per la realizzazione degli immobili e non comprende nessun valore da attribuire all'area sottostante non essendo la stessa di proprietà della cooperativa. Alla scadenza della concessione gli immobili dovranno essere retrocessi, gratuitamente e in perfetto stato di manutenzione, ai Comuni concedenti.

I costi sostenuti per manutenzione straordinaria sono attribuiti al conto economico in quote annuali determinate sulla base della durata dell'intervento e non incrementano il costo storico dell'immobile.

I fabbricati strumentali, aventi natura diversa da quella abitativa/residenziale comprendono gli uffici della cooperativa e alcuni immobili destinati ad attività commerciali e professionali (ambulatorio medico ecc.), la cui realizzazione è prevista nella convenzione con i Comuni concedenti.

Il valore dei terreni sui quali insistono i fabbricati strumentali, così come previsto dal principio contabile OIC n. 16 è distintamente considerato e non è soggetto ad ammortamento.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Immobilizzazioni finanziarie

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Le partecipazioni che alla data di chiusura dell'esercizio risultano durevolmente di valore inferiore al costo d'acquisto, sono state iscritte a tale minor valore

La Cooperativa non possiede partecipazioni in Società Controllate.

PARTECIPAZIONI	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022
BANCA EMILBANCA	10.328	10.328
SEFIM soc. coop.	11.297	11.297
Svalutazione	-11.297	-11.297
valore bilancio	0	0
CCFS	1.940	1.940
COOPIM	5.000	5.000
LOCAZ CASE FERRARA	1.342	1.342
Svalutazione	-1.342	-1.342
valore bilancio	0	0
PARCO SRL IN CNC.	152.000	152.000
Svalutazione	-152.000	-152.000
valore bilancio	0	0
COOPER FIDI	2.250	2.250
FINPRO	50	50
BANCA ETICA	4.944	4.944
Totale	24.512	24.512

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Le rimanenze comprendono il valore degli immobili realizzati nel Comune di Comacchio destinati alla vendita per i quali alla chiusura dell'esercizio risultano sottoscritti contratti preliminari.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 74.672.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

tra le disponibilità liquide sono compresi depositi presso CCFS regolamentati da rapporti di conto corrente improprio di complessivi euro 1.099.952 di cui 199.952 deposito libero e euro 900.000 deposito vincolato a 12 mesi.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni**Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art. 2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni Immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale Immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.553.480	35.128.038	189.151	40.870.669
Rivalutazioni	-	1.436.609	-	1.436.609
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.749.396	7.741.268		10.490.664
Svalutazioni	-	-	164.639	164.639
Valore di bilancio	2.804.084	28.823.379	24.512	31.651.975
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	627.978	277.564	-	905.542
Ammortamento dell'esercizio	310.700	369.192		679.892
Totale variazioni	317.278	(91.628)	-	225.650
Valore di fine esercizio				
Costo	6.181.458	35.405.602	30.476	41.617.536
Rivalutazioni	-	1.436.609	-	1.436.609
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.060.096	8.110.460		11.170.556
Svalutazioni	-	-	5.964	5.964
Valore di bilancio	3.121.362	28.731.751	24.512	31.877.625

Si segnala che le immobilizzazioni immateriali comprendono i costi sostenuti per manutenzioni aventi natura pluriennale effettuate sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie.

Nella voce "immobilizzazioni immateriali" sono stati contabilizzati beni al costo storico con diretta riduzione dei seguenti contributi pubblici ricevuti e bonus fiscali, ammontanti a Euro 3.196.100:

contributi su immobilizzazioni immateriali	2020	2021	2022
contributi GSE autorizzati a tutto il 31/12/ 2021		383.188	
contributi GSE autorizzati nel 2022			105.418
bonus 65% 2020	46.800		
bonus 65% 2021		46.800	
bonus 50% per interventi sul patrimonio edilizio 2020	16.163		

sconto in fattura 75% esercizio 2022			90.000
sconto in fattura 65% esercizio 2022			23.400
bonus 110% 1° SAL TAMARA	253.895		
bonus 110% 1° SAL 70 alloggi esercizio 2021	1.033.668		
bonus 110% 2° SAL 70 alloggi esercizio 2022			600.836
bonus 110% fine lavori TAMARA esercizio 2022			364.066
bonus 110% fine lavori 70 alloggi			231.867
TOTALE	62.963	1.717.551	1.415.587

Il credito fiscale (110%) maturato con l'intervento 70 alloggi è stato ceduto alla compagnia assicurativa UnipolSai con contratto siglato in data 03/11/2021, ad un prezzo indicativo pari al 102% dell'importo lavori.

In particolare il costo complessivo di tale intervento è stato di euro 1.866.370,75, interamente incassato nel corso del 2022 e nel gennaio 2023, con un provento finanziario di euro 33.092,83.

L'intervento superbondus relativo ai 12 alloggi in località Tamara è costato euro 617.961,38. Il credito fiscale relativo a tale intervento è stato ceduto con contratto siglato nel 2021 alla Banca BancoBPM ad un prezzo indicativo pari al 104,5% dell'importo lavori. Sono stati incassati come primo Stato avanzamento di questo intervento nel 2021 euro 265.317 (provento di euro 11.422).

Con riferimento ai lavori di riqualificazione energetica avviati nel corso dell'esercizio, alla data di redazione della presente nota integrativa al bilancio 2022 erano già stati eseguiti il primo SAL dei lavori di Pontelagoscuro. Il costo preventivo di questo intervento è stimato in euro 905.707,00. La fine lavori è prevista entro il mese di giugno 2023. Per quanto riguarda il secondo intervento (120 alloggi via Nieve Ferrara) da costo complessivo di 2,9 milioni di euro, il raggiungimento del primo sal (indicativamente pari al 45 %) dei lavori è previsto entro il mese di maggio 2023. La fine lavori è prevista nel mese di novembre 2023.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

I Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze

Descrizione	Consist. Iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
Rimanenze	335.000	-	-	-	-	335.000
Totale	335.000	-	-	-		335.000

Le rimanenze comprendono i costi sostenuti dalla cooperativa per la realizzazione di immobili abitativi nel Comune di Comacchio ed destinati alla vendita.

La valutazione delle rimanenze è stata effettuata sulla base di avanzamento tenendo conto del valore di vendita definito dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Comacchio e nei preliminari sottoscritti con i soci assegnatari.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 c.c., si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall'art. 2435-bis co. 8 c.c. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti determinato in ragione di stime prudenziali sulla solvibilità dei debitori.

Descrizione	Consist. Iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti	1.962.131	-	-	-	404.248	1.557.883	404.248-	21-
Totale	1.962.131	-	-	-	404.248	1.557.883	404.248-	21-

*

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
	1.557.883	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.259.873	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	298.010	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

I crediti comprendono:

CREDITI VERSO CLIENTI	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti verso clienti soci	348.573	-
Crediti verso soci esclusi	953	-
Crediti verso soci per ritenute su ristorni	20.537	-
crediti verso non soci	24.961	-
Totale crediti	395.024	-
fondo svalutazione crediti	-74.672	-
Totale clienti	320.352	-

CREDITI TRIBUTARI	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito per ritenute	277	-
Credito IVA	200.961	-
Totale crediti tributari	201.238	-

CREDITI VERSO ALTRI	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti verso soci QCI	84.379	296.767
Credito verso Istituti x Superbonus 110%	612.773	-
Condomini	39.477	-
NC da ricevere	-1.654	-
Depositi cauzionali	-	1.243
Totale crediti verso altri	738.283	298.010

Disponibilità liquide

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
Disponibilità liquide	1.970.785	1.333.432				3.304.217
Totale	1.970.785	1.333.432				3.304.217

Le disponibilità liquide comprendono:

- depositi bancari per euro 2.203.154;
- depositi presso CCFS regolamentati da rapporti di conto corrente improprio di complessivi euro 1.099.952 di cui 199.952 deposito libero e euro 900.00 deposito vincolato a 12 mesi.
- denaro contante in cassa per euro 1.111.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	165.947	15.527	181.474
Risconti attivi	16.092	672	16.764
Totale ratei e risconti attivi	182.039	16.199	198.238

I ratei attivi comprendono quote di contributi GSE di competenza dell'esercizio.

I risconti attivi comprendono costi di competenza di esercizi successivi per assicurazioni, pubblicità e oneri vari di gestione.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.



Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

I - Capitale sociale e informativa di cui all' 2528 c.c.

Il Capitale Sociale è costituito:

- dalle quote possedute dai soci cooperatori per complessivi Euro 367.521 L'importo rappresenta l'ammontare delle quote sottoscritte alla data del 31/12/2022;
- nel corso dell'esercizio è stato rimborsato il capitale dei soci finanziatori di nominali Euro 204.000 oltre alla rivalutazione gratuita di euro 5.508, la cui emissione è stata deliberata con assemblea straordinaria del 25/02/2016..

Nel corso dell'esercizio l'Organo amministrativo ha esaminato e accolto le domande di ammissione di n.63 soci cooperatori.

II - Riserva di Rivalutazione

La riserva di rivalutazione al 31/12/2022 di €. 1.436.609 risulta invariata

III - Riserva Legale

La riserva legale di €. 8.108.057 si è incrementata di €. 30.511 per la destinazione dell'utile come da delibera di assemblea di approvazione del bilancio al 31/12/2021.

IV - Riserve Statutarie

La riserva statutaria di €. 2.473.355 si è incrementata di €. 61.018 per la destinazione dell'utile come da delibera di assemblea di approvazione del bilancio al 31/12/2021.

Negli ultimi tre esercizi non vi è stato utilizzo delle riserve.

Indivisibilità delle Riserve

Tutte le riserve della Cooperativa sono indivisibili e non possono essere ripartite fra i soci né durante la vita della Società, né all'atto del suo scioglimento, ai sensi dello Statuto sociale, dell'Art. 26 del DL CPS n. 1577/47 e dall'art. 2514 del C.C..

Fondi per rischi e oneri

Il fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

In particolare, i fondi per rischi sono iscritti per rilevare passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati.

Si tratta quindi di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi in futuro.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decres.	Consist. Finale
Fondi per rischi e oneri	1.013.741	192.897	-	-	190.394	1.016.245
Totale	1.013.741	192.897			190.394	1.016.245

I fondi per rischi ed oneri comprendono:

Fondo manutenzione fabbricati e alloggi: €. 503.282: il fondo è costituito per le manutenzioni da eseguire nei diversi fabbricati/alloggi di proprietà della cooperativa, in conformità anche agli obblighi previsti per gli immobili realizzati su aree in diritto di superficie.

Il fondo è alimentato dagli accantonamenti annuali effettuati per la realizzazione delle manutenzioni cicliche, ordinarie e straordinarie sui fabbricati sia in proprietà che in diritto di superficie.

In ottemperanza a quanto previsto dall'OIC 31 si è provveduto al riesame periodico dell'ammontare stanziato nel fondo manutenzione immobili da eseguire sulla base di un piano pluriennale che ha determinato le manutenzioni cicliche necessarie per il buon mantenimento degli immobili.

Nell'esercizio il fondo manutenzioni è stato incrementato di euro 30.000 e utilizzato per euro 175.856.

Fondo spese legali: € 18.000: accantonamento a fronte di oneri potenziali per procedure legali in corso, è stato incrementato di euro 10.000.

Fondo imposte e tasse € 23.942, utilizzato per 1.209 euro.

Fondo imposte comunali € 4.547, invariato rispetto all'esercizio precedente.

Fondo di solidarietà soci: di € 50.277: nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per euro 3.328 e incrementato di euro 20.000. Il fondo è stato costituito per far fronte alla copertura dei crediti vantati nei confronti di soci in situazioni di difficoltà e disagiate.

Fondo iniziative sociali: di € 49.300: il fondo è stato costituito per interventi di sostegno alla vita associativa per iniziative tese alla salute e al benessere dei soci. Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per euro 10.000 e incrementato di euro 20.000.

Fondo rischi per operazioni patrimoniali: di euro 60.000 costituito per far fronte a rischi contrattuali di natura immobiliare incrementa di euro 30.000 rispetto all'esercizio precedente.

Fondo rischi oneri forniture energetiche: di euro 100.000, invariato rispetto all'esercizio precedente, fondo stanziato per attenuare gli aggravii sulle utenze dei vari Immobili, in considerazione dell'andamento dei maggiori costi attesi dalle forniture energetiche connesse alla crisi energetica nazionale e delle prevedibili ripercussioni sull'andamento della gestione.

Fondo rischi contenzioso Nuova CARIFE SPA ora BPER SPA di € 206.897.00: Il fondo incrementa di 82.897 euro rispetto all'esercizio precedente, è stato costituito per far fronte al rimborso delle somme incassate e degli oneri derivanti dalla causa civile con Nuova CARIFE per la quale vi è stata una sentenza di primo grado a favore della Cooperativa e successiva sentenza della Corte di Appello di Bologna, del 15 novembre 2022, che ha accolto integralmente l'appello proposto dalla BPER BANCA SPA e condannato la cooperativa CASTELLO a rifondere le spese di lite di entrambi i gradi giudizi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati, delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e dei versamenti ai fondi di previdenza.

Rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	69.590
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	22.116
Utilizzo nell'esercizio	5.135
Altre variazioni	(2.163)
Totale variazioni	14.818
Valore di fine esercizio	84.408

Le variazioni per "utilizzo" corrispondono agli importi versati ai fondi di previdenza complementare

Debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi:

DEBITI	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	di cui Quota scadente oltre 5 nni
--------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Debiti verso soci per quota contributiva iniziale QCI	6.794.278	6.825.117	30.839	125.000	6.700.117	6.700.117
Debiti verso soci per finanz. Fruttiferi	957.585	997.395	39.810	997.395		
Debiti verso banche	9.651.119	10.903.390	1.252.271	1.539.668	9.363.722	6.038.184
Debiti verso altri finanziatori	500.000	500.000		500.000		
Debiti verso fornitori	1.141.904	1.069.070	(72.834)	1.069.070	-	
Debiti tributari	15.695	776	(14.919)	776	-	
Debiti verso enti previdenziali	13.311	16.606	3.295	16.606	-	
Debiti vari	3.117.099	3.077.020	(40.079)	222.128	2.854.892	2.764.516
Totale debiti	22.190.991	23.389.374	1.198.383	4.470.643	18.918.731	15.502.817

Debiti verso soci per quota contributiva iniziale

Il debito per "quota contributiva iniziale" (QCI) comprende le somme versate dai soci per l'assegnazione in godimento di alloggi abitativi. L'importo versato è vincolato a favore della cooperativa fino alla data di rilascio dell'alloggio.

Tutti gli importi versati sono infruttiferi.

Finanziamenti effettuati da soci alla società - Prestito sociale.

I finanziamenti dei soci sono finalizzati al conseguimento degli scopi sociali a sostegno della struttura patrimoniale e delle esigenze finanziarie della cooperativa.

Il prestito sociale fruttifero è rappresentato dal prestito raccolto ai sensi dello Statuto e del regolamento interno, ammonta a euro 997.395.

Il prestito sociale fruttifero è disciplinato dalla normativa in materia di società cooperative e dalle disposizioni della Banca d'Italia in materia di raccolta del risparmio presso soci. Esso è assunto con riferimento ad ogni singolo socio prestatore, nei limiti di cui all'art. 10 della legge 59/1992 e remunerato mediante pagamento di interessi annuali in misura non superiore a quella prevista dall'art. 13 DPR 601/1973 e più precisamente: interessi dello 0,75% lordo per importi fino a €. 5.000, per importi da euro 5.000,01 a euro 25.000 interesse lordo dell'1%, per importi da euro 25.000,01 a 76.163,77, interesse lordo del 1,25%.

Detti finanziamenti non hanno una scadenza predeterminata, non sono sottoposti a vincoli e non sono postergati rispetto a quelli degli altri creditori

A seguito della pubblicazione in data 08/11/2016 delle istruzioni di BANCA D'ITALIA che hanno modificato la circolare n. 229 del 21/04/1999 e per tale motivo è stata prudenzialmente indicata la scadenza entro i 12 mesi, anche se l'andamento storico della giacenza media evidenzia livelli stabili tali da ritenere il finanziamento a termine più ampio.

Ai fini della raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche l'Assemblea Ordinaria dei soci del 27 maggio 2017 ha approvato le modifiche al Regolamento per la raccolta del risparmio presso i soci.

Il prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato, pertanto la nostra cooperativa rientra nel limite quantitativo imposto dalla Circolare della Banca d'Italia n. 229 del 21/04/1999, aggiornata dal Provvedimento dell'8 novembre 2016) e dalla deliberazione del CICR del 19/07/2005, in capo ai soggetti che effettuano la raccolta di risparmio presso i propri soci senza obbligo di assistenza di garanzie.

Si forniscono di seguito le seguenti informazioni:

ammontare raccolta presso soci al 31/12/2022	997.3955
patrimonio netto al 31/12/2021	12.513.814
Rapporto Prestito sociale/Patrimonio netto	0,077

Indice di struttura finanziaria

Patrimonio netto alla chiusura dell'esercizio	12.555.396
Debiti a medio lungo termine (31/12/2022)	18.918.731
Totale	31.474.127
Attivo immobilizzato	31.887.625

Rapporto 0,99

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario, dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

Si può comunque affermare che l'equilibrio finanziario è sostanzialmente raggiunto essendo l'indice inferiore ad 1 per una frazione decimale di 0,01.

Debiti verso Banche

I debiti verso banche riguardano tutti i mutui passivi in essere con i vari istituti di credito.

La Cooperativa si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 56 del D.L.18/2020 che ha consentito di rimodulare i piani di ammortamento dei mutui contratti con BPER- INTESA SAN PAOLO - EMILBANCA - UNICREDIT e di beneficiare della garanzia della Banca del Mezzogiorno del MedioCredito Centrale S.p.A.

L'intervento del Fondo di garanzia per le PMI costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96 è stato riconosciuto ai finanziamenti stipulati nel corso dell'esercizio 2022 con BPM e Banca Etica.

Altri debiti

Nella seguente tabella si fornisce il dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Debiti verso altri</i>		
	debiti verso soci per cauzioni	120.909
	debiti verso soci c.to anticipi	48.564
	Debiti verso soci per interessi su prestito sociale	9.382
	Quote sociali da rimborsare	6.441
	debiti verso RER	2.070.370
	debiti RER rivalutazione ISTAT	694.146
	Cauzioni	90376
	debiti vari	36.832

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	15.502.817	8.442.441	8.442.441	14.946.933	23.389.374

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	212.090	(1.390)	210.700
Risconti passivi	-	16.840	16.840
Totale ratei e risconti passivi	212.090	15.450	227.540

I ratei passivi comprendono le competenze differite del personale dipendente e relativi oneri maturati alla chiusura dell'esercizio di euro 50.465, oneri finanziari su mutui e competenze bancarie euro 158.464, spese condominiali euro 1.771.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Nei ricavi delle vendite e delle prestazioni "oce A1" di complessivi Euro 2.979.763 sono compresi:

- ricavi per assegnazione alloggi e servizi ai soci (comprese utenze) € 2.817.871
- Proventi per affitti negozi e uffici € 99.554
- Rimborso soci rilascio alloggi e vertenze € 62.337

Nella voce A5 sono inclusi

- proventi per servizi amministrativi € 6.500
- indennità di occupazione soci esclusi € 10.185
- proventi utilizzo strutture € 1.200
- sopravv. Attive € 27.253
- utilizzo fondi manut. Tassati € 175.856
- GSE contributi in c/esercizio € 21.084

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

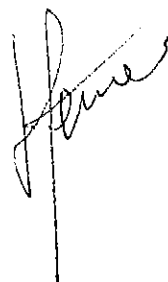
Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti,

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.



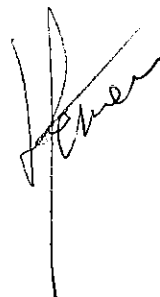
Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	2
Implegati	3
Totale Dipendenti	5



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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate

La Cooperativa è soggetta a certificazione di bilancio ai sensi dell'art. 15 della legge 59/1992. L'incarico è affidato per il bilancio 2022 alla società ALEPH AUDITING S.r.l.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.950	12.480

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La cooperativa ha previsto statutariamente, ed ha di fatto osservato, i requisiti delle cooperative a mutualità prevalente di cui all'art. 2514 del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2512 del codice civile, è iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente presso il Ministero dello Sviluppo Economico al N. A122362.

Lo scopo mutualistico, come sopra specificato, si concretizza nell'assegnazione in godimento ai soci degli alloggi di proprietà della cooperativa, in osservanza delle disposizioni in materia di società cooperative edilizie sia di carattere nazionale che regionale.

Al fine specifico della dimostrazione della condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 del C.C. si è proceduto ad evidenziare la suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci assegnatari e di quelli effettuati nei confronti dei terzi.

Dopo aver fornito le informazioni di cui sopra si procede alla dimostrazione della condizione di prevalenza che è documentata, con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2513, comma 1 lettera a) del codice civile, dai sotto riportati dati contabili:

RICAVI

- Voce A1: totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'esercizio per complessivi Euro 2.979.762
- Voce A1 a) ricavi verso soci cooperatori Euro 2.817.871 pari al 94,06%

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 il 94,06 % dell'attività complessiva.

La cooperativa si propone l'obiettivo di perseguire lo scopo mutualistico svolgendo la propria attività a favore dei soci, e in misura del tutto marginale anche a favore di terzi. L'art. 2513 del codice civile definisce i criteri per l'accertamento della condizione di prevalenza dell'attività mutualistica sul totale delle attività esercitate; le informazioni richieste dal suddetto articolo vengono qui di seguito riportate:

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.979.763	2.817.871	94,6	SI
B.6- Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	5.143	-	-	ININFLUENTE
B.7- Costi per servizi	1.224.501	-	-	ININFLUENTE
B.9- Costi per il personale	324.618	-	-	ININFLUENTE

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci.

Nel corso dell'esercizio l'Organo amministrativo ha esaminato e accolto le domande di ammissione di n.63 soci cooperatori.

L'ammissione dei nuovi soci cooperatori è correlata al riscontro della presenza dei requisiti soggettivi richiesti dallo Statuto, dai regolamenti interni e dalle esigenze/capacità della cooperativa di realizzare l'effettivo rapporto di scambio mutualistico. Tali ammissioni sono state coerenti con la capacità della cooperativa di soddisfare gli interessi dei soci sulla base delle concrete esigenze di sviluppo della stessa.

In relazione all'ammissione dei nuovi soci cooperatori, la cooperativa ha agito nel rispetto del fondamentale principio della porta aperta; a tal fine essa, nel proporsi lo sviluppo dell'attività sociale, ha operato anche per incrementare la base sociale attraverso l'adesione di nuovi soci.

I soci al 31/12/2022 sono n. 1.053 così suddivisi:

Soci cooperatori al 31/12 /2021	Soci cooperatori entrati	Soci cooperatori usciti	Soci cooperatori al 31/12/2022
n. 1026	n. 63	n. 36	n. 1.053

Soci finanziatori al 31/12 /2021	Soci finanziatori entrati	Soci usciti	Soci finanziatori al 31/12/2022
n. 1	n. 0	n. 1	n. 0



Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Lo statuto della cooperativa all'art. 4 prevede che "la Cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto l'assegnazione ai soci, in proprietà, in godimento, ovvero in locazione e/o con ulteriori forme contrattuali, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della cooperativa, o tramite organismi consortili ai quali la stessa partecipa, nonché in via accessoria o strumentale, attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale."

Ad oggi la cooperativa ha posto in essere le seguenti attività:

- Edificazione e manutenzione fabbricati e alloggi:** la cooperativa dal 1979 ha edificato e provveduto alla manutenzione di 731 alloggi assegnati in godimento ai propri soci. Nell'esercizio 2022 sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria sui fabbricati nell'ambito di un Programma di manutenzioni poliennale per euro 558.979 regolarmente ammortizzati; sono stati realizzati inoltre interventi di manutenzione sugli alloggi riassegnati per euro 297.976 ricompersi nella voce di costo B7 per servizi ai fabbricati.
- Gestione dei soci e delle assegnazioni:** nel corso dell'esercizio 2022 sono state accolte 63 richieste di adesione alla cooperativa e 36 domande di dimissione. L'ufficio soci ha provveduto a riassegnare 52 alloggi ad altrettanti soci, di cui 8 in mobilità e 2 in vulture da familiari deceduti o separati; ha provveduto inoltre a mantenere aggiornato i libretti di prestito sociale fruttifero.
- gestione delle utenze e gestioni condominiali dei fabbricati:** nell'ambito di questa attività vengono predisposti i bilanci preventivi e consuntivi per parte dei plessi condominiali relativi al .% dei s 66% dei assegnatari.

Pertanto, anche nel corso dell'esercizio 2022 è stato conseguito il vantaggio mutualistico per i soci assegnatari.

I soci sono stati sempre coinvolti nelle attività sociali, la gestione è stata condotta uniformandosi ai criteri di economicità, cercando di utilizzare al meglio le risorse aziendali disponibili e di contenere entro limiti di ragionevolezza le spese generali e gli oneri finanziari, il tutto in conformità al carattere cooperativo della società, adottando uguale trattamento per tutti i soci.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

RISTORNI

A norma dell'art. 21 dello statuto, il Consiglio di Amministrazione in considerazione della situazione economica e finanziaria della Cooperativa, propone all'assemblea la deliberazione di un eventuale ritorno ai soci cooperatori assegnatari di alloggi, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni dello statuto, di euro 100.000,00.

In forza dei requisiti richiesti dall'art. 2545-sexies del codice civile in base ai quali è possibile ripartire ristorni esclusivamente in proporzione alla quantità e qualità degli scambi mutualistici (durata dell'uso e godimento dell'alloggio) si vanno di seguito a riportare i dati relativi all'attività svolta con i soci, rispetto a quella svolta con i terzi.

L'attribuzione del ritorno, prioritariamente destinata al consolidamento patrimoniale della società, avviene ai sensi dell'art. 2545-sexies, con un aumento delle singole partecipazioni.

In ogni caso l'entità della quota da destinare al ritorno tiene conto del valore della prestazione mutualistica offerta al socio.

Nella determinazione del ritorno, l'Organo amministrativo si è attenuto alle disposizioni previste dallo statuto sociale.

Per quanto concerne il calcolo dell'"avanzo mutualistico" (ossia del margine ritornabile ai soci), si fa presente che l'importo che si propone di attribuire ai soci a titolo di ritorno non risulta superiore rispetto al risultato della gestione mutualistica derivante dall'attività svolta con i soci, ottenuto moltiplicando l'avanzo di gestione complessivo per la percentuale svolta con i soci rispetto all'attività totale.

determinazione della percentuale dell'attività svolta con i soci

	Importi	Percentuale
attività svolta con i soci	2.817.871	92,87%
attività svolta con i terzi	228.612	7,13%
TOTALE ATTIVITA'	3.208.373	100%

determinazione dell'avanzo complessivo di gestione e dell'avanzo mutualistico

utile netto di bilancio rigo 21 del Conto economico	169.850
+ristorni imputati a conto economico	-
- rettifiche di valore attività finanziarie (se positivo)	-
- eventuali proventi straordinari del CE	-

A) AVANZO DI GESTIONE RETTIFICATO

B) AVANZO DI GESTIONE GENERATO DAI SOCI A)X percentuale di prevalenza 92,87% 157.747

- VERIFICA IMPORTO DEL RISTORNO	
- COOPERATIVA DI UTENZA: Ristorno	100.000

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo si attesta che la cooperativa ha beneficiato delle seguenti agevolazioni:

1) disposizioni di cui agli artt. 119/121 DL 34/2020

Soggetto erogante	Tipo contributo	Importo spesa Anno 2022	Credito imposta	Voce bilancio
AGENZIA DELLE ENTRATE	Ecobonus 75% artt. 119/121 DL34/20	130.000	90.000	BI immob. Immateriali
AGENZIA DELLE ENTRATE	Ecobonus 65% t. 119/121 DL34/20	36.000	23.400	BI immob. Immateriali

Soggetto erogante	Tipo contributo	Importo spesa 1° SAL 2022 e fine lavori	Cessione credito 2022	Cessione credito Importo accettato e incassato 2022	Voce bilancio
AGENZIA DELLE ENTRATE	Credito imposta 110% art. 119/121 DL 34/20	600.835,51	612.856,80	612.856,80	BI - immob. Imm. € 600.835 C 16d - altri proventi finanziari € 12.021
AGENZIA DELLE ENTRATE	Credito imposta 110% art. 119/121 DL 34/20	364.065,88	364.066		BI - immob. Imm. € 364.066 C 16d - altri proventi finanziari €
AGENZIA DELLE ENTRATE	Credito imposta 110% art. 119/121 DL 34/20	231.897	234.144		BI - immob. Imm. € 231.897 C 16d - altri proventi finanziari €

Bonus fiscali in dichiarazione dei redditi UNICO/2022

AGENZIA DELLE ENTRATE	Bonus facciate art. 119/121 90%	Spesa esercizio 2021 € 37.756	Bonus 90% € 33.980	Rate 10 2° rata €, 3.398	Mod. UNICO 2022 RS 150
--------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------

2) incentivi GSE

Soggetto erogante	Contributi autorizzati nel 2022	Quote Contributi Incassati nel 2022	Causale	Voce di bilancio
GSE	105.418	89.707	Incentivo DM 16/02/2016	BI immob. Immat.

3) FONDO DI GARANZIA PMI

data concessione	concedente	Cor	misura	importo nomin	elemento di aiuto
2020/2021					
10/12/2020	Medio Credito centrale	3738664	dl23/2020 covid aiuto di stato SA56966 identificativo 12627	650.000,00	4.374,87
18/12/2020	Medio Credito centrale	4131498	dl 18/2020ccovid art. 56	-	11.744,67
23/12/2020	Medio Credito centrale	4151030	dl 18/2020ccovid art. 56		11.744,67
23/12/2020	Medio Credito centrale	4152694	dl 18/2020ccovid art. 56		5.832,02
23/12/2020	Medio Credito centrale	4154079	dl 18/2020ccovid art. 56		41.333,64
23/12/2020	Medio Credito centrale	4156060	dl 18/2020ccovid art. 56		28.953,58
14/05/2021	Medio Credito centrale	5369039	dl 18/2020ccovid art. 56		30.896,00
18/05/2021	Medio Credito centrale	5402008	dl 18/2020ccovid art. 56		26.834,76
21/05/2021	Medio Credito centrale	5459525	dl 18/2020ccovid art. 56		17.257,87
21/05/2021	Medio Credito centrale	5461615	dl 18/2020ccovid art. 56		21.188,32
21/05/2021	Medio Credito centrale	9874743	dl 18/2020ccovid art. 56		16.414,20
2022					
28/02/2022	Medio Credito centrale	8127054	dl23/2020 covid aiuto di stato SA56966 identificativo 18730	800.000,00 2.873,49	800.000,00 2.873,49
09/12/2022	Medio Credito centrale	100 56374	fondo garanzia legge 662/96 misura di aiuto SA.60791 identificativo 16617	800.000,00	78.371,89

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

- euro 100.000 quale ristorno ai soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati da destinare ad incremento della quota sociale (dedotte le ritenute di legge);
- il 30% alla riserva legale;
- il 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione
- La parte residua alla riserva straordinaria



Nota integrativa, parte finale

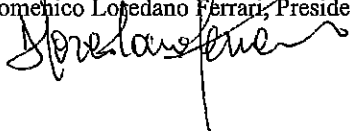
Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

FERRARA, 29 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Domenico Loredano Ferrari, Presidente



"Il sottoscritto, DOMENICO LOREDANO FERRARI, nato a IGLESIAS (CA) il 06/10/1953 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti"

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

*Ai Soci della
Castello Soc. Coop. Edificatrice a r.l.
Via Medini 24
44122 Ferrara*

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 redatto ai sensi dell'art. 2435 bis c.c., della Castello Soc. Coop. Edificatrice a r.l. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri Aspetti

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la revisione legale ex art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

Il bilancio d'esercizio della Castello Soc. Coop. Edificatrice a r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 aprile 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

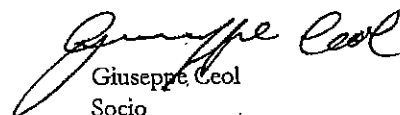
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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

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

Bologna, 14 aprile 2023

Aleph Auditing S.r.l.



Giuseppe Ceol
Socio

COOP CASTELLO SOC. COOPERATIVA A R.L.

Sede Legale: VIA MEDINI, 24 - FERRARA (FE)
Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA
C.F. e numero iscrizione: 00345410385
Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 84136
Numero iscrizione Albo Società Cooperative: A122362
Capitale Sociale sottoscritto €: 0,00 Interamente versato
Partita IVA: 00345410385
Società cooperativa

Relazione unitaria del collegio sindacale all'assemblea dei soci

All'assemblea dei soci della CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE A R.L.

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" e la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio.

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2022, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionale ISA Italia. La nostra responsabilità ai sensi di tali principi è ulteriormente descritta nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme ed ai principi in materia 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 dell'Organo amministrativo e del Collegio Sindacale per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

L'Organo amministrativo è responsabile 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.

L'organo amministrativo è responsabile per la valutazione delle 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.

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

Responsabilità del Collegio Sindacale per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

Il nostro obiettivo è l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o 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 ed 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 dall'Organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Organo amministrativo 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 una entità in funzionamento. In presenza di una 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 sino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come una entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura ed 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 aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative del controllo interno identificate nel corso della revisione contabile;
- abbiamo verificato a norma dell'art. 2545 del c.c. che la cooperativa, come indicato anche nella nota integrativa, ha adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver adeguatamente operato per il conseguimento dello scopo mutualistico;
- abbiamo verificato che la cooperativa ha operato un ristorno ai soci cooperatori, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni dello statuto

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art.2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 169.850, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	31.877.625	31.651.975	225.650
ATTIVO CIRCOLANTE	5.197.100	4.267.916	929.184
RATEI E RISCONTI	198.238	182.039	16.199
TOTALE ATTIVO	37.272.963	36.101.930	1.171.033

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	12.555.396	12.615.518	-60.122
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.016.245	1.013.741	2.504
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	84.408	69.590	14.818
DEBITI	23.389.374	22.190.991	1.198.383
RATEI E RISCONTI	227.540	212.090	15.450
TOTALE PASSIVO	37.272.963	36.101.930	1.171.033

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.235.552	2.993.976	241.576

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	2.979.763	2.818.295	161.468
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.544.237	2.393.914	150.323
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	691.315	600.062	91.253
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	362.070	281.014	81.056
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	192.220	179.310	12.910
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	169.850	101.704	68.146

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle norme di legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei soci, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori 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 possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Nel corso dell'esercizio la cooperativa ha proseguito, per i propri fabbricati, la riqualificazione utilizzando le agevolazioni previste dal D.L.34/2020 (superbonus 110% ed ecobonus) come ampiamente illustrato in nota integrativa.

Sempre nel corso dell'anno 2022 la cooperativa ha avviato un progetto per la costituzione di una Comunità Energetica Rinnovabile tra i soci e stakeholder della cooperativa.

È possibile confermare che l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale. Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" nel 2022 diventano n. 2 quadri e 3 impiegati.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, e a tale riguardo possiamo affermare che l'assetto organizzativo stesso, nonché la dotazione di strutture informatiche, risultano adeguati.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 codice civile.

La cooperativa nel corso del anno gestionale appena concluso e fino all' approvazione del progetto di bilancio da parte del Consiglio d'Amministrazione, in seguito alla doverosa adozione delle cautele e al rispetto delle limitazioni imposte dal diffondersi dell'epidemia da COVID-19 (Coronavirus) che ha preso vigore, in Italia, ha sospeso alcune delle attività, ricorrendo, ove possibile, a forme di telelavoro limitando le occasioni di promiscuità e quindi i rischi di diffusione del contagio. E' stato necessario contemperare tali misure rispettando, al tempo stesso, l'esigenza di garantire lo svolgimento dei servizi base essenziali alla vita civile e sociale. .

Osservazioni in ordine al bilancio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, codice civile.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione "Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27/01/2010 n.39" della presente relazione.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza, a seguito dell'espletamento dei nostri doveri, e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In conclusione, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022 come redatto dagli Amministratori e ci associamo alla proposta degli stessi in merito alla destinazione dell'utile di esercizio pari a Euro 169.850.

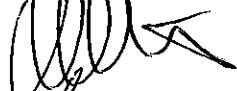
Ferrara 14/04/2023

Collegio Sindacale

Tiziana Davì



Arnaldo Aleotti



Massimo Maiarelli