

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2023

**CASTELLO SOCIETA'
COOPERATIVA EDIFICATRICE
A
RESPONSABILITA'
LIMITATA**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: FERRARA FE VIA MEDINI 24

Codice fiscale: 00345410385

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	36
Capitolo 3 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	41
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	43

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	4.108.372	3.121.362
II - Immobilizzazioni materiali	28.630.470	28.731.751
III - Immobilizzazioni finanziarie	24.512	24.512
Totale immobilizzazioni (B)	32.763.354	31.877.625
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	165.000	335.000
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.228.796	1.259.873
esigibili oltre l'esercizio successivo	238.547	298.010
Totale crediti	2.467.343	1.557.883
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	2.052.917	3.304.217
Totale attivo circolante (C)	4.685.260	5.197.100
D) Ratei e risconti	149.739	198.238
Totale attivo	37.598.353	37.272.963
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	449.032	367.521
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	1.436.609	1.436.609
IV - Riserva legale	8.159.012	8.108.057
V - Riserve statutarie	2.490.155	2.473.355
VI - Altre riserve	4	4
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	83.408	169.850
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	12.618.220	12.555.396
B) Fondi per rischi e oneri	730.464	1.016.245
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	95.096	84.408
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.058.528	4.470.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.847.092	18.918.731
Totale debiti	23.905.620	23.389.374
E) Ratei e risconti	248.953	227.540
Totale passivo	37.598.353	37.272.963

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.999.375	2.979.763
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(170.000)	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(170.000)	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	21.084
altri	51.336	234.705
Totale altri ricavi e proventi	51.336	255.789
Totale valore della produzione	2.880.711	3.235.552
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.376	5.143
7) per servizi	812.509	1.224.501
8) per godimento di beni di terzi	12.441	10.491
9) per il personale		
a) salari e stipendi	219.039	213.739
b) oneri sociali	54.828	50.038
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	46.290	60.841
c) trattamento di fine rapporto	17.159	22.117
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	29.131	38.724
Totale costi per il personale	320.157	324.618
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	766.740	679.892
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	399.916	310.700
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	366.824	369.192
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	10.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	766.740	689.892
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	50.000	192.897
14) oneri diversi di gestione	96.783	96.695
Totale costi della produzione	2.064.006	2.544.237
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	816.705	691.315
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	159	104
Totale proventi da partecipazioni	159	104
16) altri proventi finanziari		

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	39.364	24.344
Totale proventi diversi dai precedenti	39.364	24.344
Totale altri proventi finanziari	39.364	24.344
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	0	0
verso imprese collegate	0	0
verso imprese controllanti	0	0
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	566.399	353.693
Totale interessi e altri oneri finanziari	566.399	353.693
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(526.876)	(329.245)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	289.829	362.070
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	195.000	174.000
imposte relative a esercizi precedenti	11.421	18.220
imposte differite e anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	206.421	192.220

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

21) Utile (perdita) dell'esercizio	83.408	169.850
------------------------------------	--------	---------

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

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 31/12/2023 evidenzia un utile di euro 83.408.

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 (super-ecobonus 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 negli ultimi mesi dell'esercizio ha completato la riqualificazione energetica di ulteriori due fabbricati dopo quelli completati nell'esercizio precedente: il primo costituito da un supercondominio di 120 alloggi, suddiviso a sua volta in due distinti gruppi di fabbricati siti in Ferrara, via Ippolito Nievo, rispettivamente di 45 alloggi, ai numeri civici 181-181b e 75 alloggi ai numeri civici 187-191-195; il secondo formato da 18 alloggi in località Pontelagoscuro, Ferrara, in via Orsatti, 4. Gli alloggi sono assegnati in godimento d'uso ad altrettanti soci della cooperativa.

Il credito fiscale (110%) maturato sul primo intervento è stato ceduto ad UnipolSai ad un prezzo del 97% dell'importo lavori, il secondo, alla data di chiusura dell'esercizio è ancora in fase di due-diligence da parte della Banca di Credito Cooperativo Emilbanca, che si è resa disponibile ad acquistare il credito fiscale ad un prezzo da determinare al termine della due-diligence.

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 50% e 65%.

Sempre nel corso dell'esercizio 2023, la cooperativa, a seguito della emanazione del D.Lgs 199/2021 che recepisce la Direttiva comunitaria RED II, ha completato 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). Dopo la chiusura dell'esercizio, nel gennaio 2024 è entrato in vigore, pubblicato sul sito della Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), il Decreto CER che fissa gli incentivi tariffari e le condizioni per favorire lo Sviluppo delle Comunità Energetiche rinnovabili e dell'autoconsumo diffuso. Nel mese di marzo il GSE ha pubblicato le Regole Operative per l'accesso e le autorizzazioni delle varie configurazioni di CER. La CER verrà costituita in forma cooperativa entro il mese di aprile 2024.

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. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

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.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 è costituito da Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. 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.

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.

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Le immobilizzazioni immateriali comprendono i costi capitalizzati sostenuti per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili e di efficientamento energetico.

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.

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

**MANUTENZIONI PLURIENNALI PER LAVORI
 ULTIMATI**

descrizione	anno	valore	durata	TOTALE AMM. TO AL 31/12/2023	RESIDUO DA AMM. RE AL 31/12/2023
sostituzione ascensori	2004	287.657,60	20		
totale anno 2004		287.657,60		287.657,60	0,00
sostituzione ascensori	2005	313.571,17	20		
balconi coccanile		20.311,30	15		
sostituzione radiatori (70)		53.916,00	20		
totale anno 2005		387.798,47		369.424,14	18.374,33
balconi coccanile	2006	24.174,20	15		
sostituzione radiatori (108)		102.723,00	20		
centrale termica coccanile		58.300,00	20		
ripristino alloggi (riassegnazione)		81.788,33	10		
totale anno 2006		266.985,53		250.883,20	16.102,33
radiatori 101	2007	109.192,01	20		
ripristino alloggi (riassegnazione)		127.391,59	10		
parapetti terrazze		41.499,63	10		
asfaltatura nievo		30.965,28	3		
addolcimento acque		32.155,69	5		
riparazioni tubazioni		12.691,53	5		
smaltimento e sostituzione lana roccia		9.713,05	5		
ritubamento canna fumaria tamara		5.565,26	5		
totale anno 2007		369.174,04		352.795,23	16.378,81
centrale termica 120 nievo	2008	113.324,00	20		
finestrini torri doro		16.539,88	15		
guaina terrazze doro		11.405,44	15		
ripristino alloggi (riassegnazione)		46.238,14	10		
totale anno 2008		187.507,46		164.842,62	22.664,84
centrale termica 12 tamara	2009	23.393,36	20		
ripristino alloggi (riassegnazione)		100.913,68	10		

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

totale anno 2009		124.307,04		118.458,73	5.848,31
finestrini torri doro	2010	13.800,28	15		
ripristino alloggi (riassegnazione)		155.551,16	10		
totale anno 2010		169.351,44		168.431,44	920,00
finestrini torri doro	2011	14.836,00	15		
geotermia doro		110.372,82	20		
serramenti 30 coccanile		102.028,74	20		
sottotetto 30 coccanile		19.200,55	20		
cappotto plesso I		54.382,49	20		
radiatori 30 coccanile		72.912,40	20		
radiatori 16 barlaam		21.229,00	20		
ripristino alloggi (riassegnazione)		107.609,33	10		
totale anno 2011		502.571,33		367.549,14	135.022,19
ripristino alloggi (riassegnazione)	2014	133.550,34	10		
totale anno 2014		133.550,34		133.550,36	-0,02
sostituzione caldaie barlaam	2015	7.500,00	10		
sostituzione porte ingresso 101/108		29.750,00	15		
tinteggiatura facciate 16 malborghetto		28.281,50	10		
rifacimento copertura 16 malborghetto		68.444,13	20		
pedane abbattimento barriere architettoniche		32.202,40	20		
ripristino alloggi (riassegnazione)		105.153,31	10		
totale anno 2015		271.331,34		189.982,26	81.349,08
termocappotto portogaribaldi ex CSU	2016	32.800,00	5		
elettropompa 44/70 doro		5.450,00	5		
imp. Citofonico Malborghetto		2.933,33	5		
impermeabilizzaz panetti 16/30		23.010,69	10		
caldaia Pontelagoscura		1.248,90	10		
tinteggiatura Pontelagoscura		6.800,00	10		
caldaie Valle Campazzo		2.680,00	10		
Manutenzione Balconi 30 Coccanile		31.100,00	10		
Deumidificatori Barco		13.340,00	10		
Deumidificatori Comacchio		10.388,00	10		
caldaie Barlaam		20.713,00	10		
inverter Comaccio 9 all.		1.600,00	10		
copertura terrazzi S.Allende 125/139		15.320,63	15		
Cappotto Portogaribaldi 8 all.		55.181,20	15		
impermeabilizzaz panetti 40/54		8.290,18	15		
copertura 101 doro		6.200,00	20		
rifacimento terrazze via barlaam		5.811,17	20		
totale anno 2016		242.867,10		168.514,77	74.352,33
Contributo GSE Caldaie Barlaam	2017	-8.971,60			
costo sostenuto nel 2016					
Recupero quota relativa al 2016		897,16			
Contributo GSE Cappotto P.Garibaldi 8 all.		-30.184,61			
costo sostenuto nel 2016					
Recupero quota relativa al 2016		2.012,31			
Cappotto Termico pl.3	2017	184.106,87	15		
rifacimento imp. Idrico 16 malborghetto		26.783,77	15		
caldaie via orsatti		5.600,00	10		
parapetti doro		7.074,00	10		

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

totale anno 2017		187.317,90		86.921,10	100.396,80
cappotto plesso 5 DORO	2018	287.100,26	15		
cappotto plesso 6 DORO		76.674,44	15		
Contributo GSE Cappotto plesso 6		-36.011,95			
Contributo GSE Cappotto plesso 3		-73.507,00			
costo sostenuto nel 2017					
Recupero quota relativa al 2017		4.900,47			
RIFACIMENTO CANTINE Nievo		4.831,40	15		
caldaia P.Garibaldi		1.725,84	10		
caldaia Valle Campazzo		2.800,00	10		
Caldaia Pontelagoscuro		2.800,00	10		
Caldaia Pontelagoscuro		2.800,00	10		
Canne fumarie Villaggio delle Rose		2.156,60	10		
Sistemazione copertura Plesso 3 Doro		10.378,50	10		
totale anno 2018		286.648,56		117.231,48	169.417,08
cappotto e infissi plesso 4 DORO	2019	313.446,00	15		
Contributo GSE Cappotto plesso 4		-107.585,85	15		
Recupero quota relativa al 2019		7.172,39			
Recupero quota relativa al 2020		7.172,39			
		220.204,93			
cappotto e infissi plesso 2 DORO		294.640,65	15		
Contributo GSE Cappotto plesso 5		-126.928,58	15		
Recupero quota relativa al 2017		8.461,90			
Ascensore Tamara		37.133,00	20		
Montacarichi DORO		28.846,48	20		
I.Nievo - tetto centrale termica		12.041,30	20		
Elettropompe Doro pl.1-2-3-4		29.421,00	10		
Caldaie		79.337,95	10		
Moduli Contabilizzazione F.Boario		9.987,90	10		
Termocaloriferi ballatoi Doro		6.736,80	15		
v.barlaam lav.str.		30.300,00	15		
totale anno 2019		630.183,33		238.293,03	391.890,30
cappotto plesso 1 DORO	2020	311.329,95	15		
Rampe Doro		31.230,00	15		
Impermeabilizzazionecamini-canali scolo NIEVO		9.000,00			
Sost.ne pluviali Pl.1 DORO		17.000,00	10		
Sost.ne pluviali Pl.3 DORO		17.000,00	10		
Stenditoio e guaina tetto pl.6 DORO		19.041,42	15		
Moduli geotermia F.Boario		29.963,70	10		
Servo scala Coccanile		88.114,00	20		
Ascensori Malborghetto		132.334,00	20		
Infissi plesso 3 DORO		96.507,17	15		
centrale termica Coccanile		17.003,55	10		
Caldaie n.19 PG		26.600,00	10		
Caldaie Melograno		18.674,80	10		
n.6 caldaie PG		17.688,00	10		
sostituzione pompa calore Barco		10.914,92	10		
totale anno 2020		842.401,51		231.789,88	610.611,63
Caldaie n.8 Via del Melograno	2021	11.200,00	10		
Caldaie n.8 Via del Melograno		14.000,00	10		

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

totale anno 2021		25.200,00		7.560,00	17.640,00
Caldaie n.8 Via del Melograno	2022	12.600,00	10		
Contributo GSE Cappotto plesso 2		-105.418,50	15		
illuminazione facciata 70all doro		43.014,50	10		
compartim.antincendio autorimesse pl.5-6		34.607,30			
lavori tamara extra superbonus		34.084,05	10		
zanzariere 70 all. doro		32.554,63	10		
Ascensore P.Garibaldi v. saint claire 7		15.000,00			
Ascensore P. Garibaldi Palamede 10		15.000,00			
Lavori 70 alloggi Doro extra superbonus		15.000,00			
Ripristino alloggi da riassegnare		296.187,13	10		
totale anno 2022		453.560,96		72.984,71	380.576,25
Intervento Idrico Acq.Fredda I.Nievo	2023	70.335,80	15		
Illuminazione Via Panetti		33.068,00	10		
Caldaie n. 7 Via del Melograno		33.600,00	10		
Caldaie n. 12 Via dell'Agrifoglio		57.600,00	10		
Caldaie n. 1 Via Punta Scorticata		1.980,00	10		
Caldaie n. 3 Via Orsatti		17.565,01	10		
Linee acqua fabbricato Tamara		15.709,83	15		
Zanzariere 120 alloggi in Nievo		117.481,24	10		
Cappotto soffitto V.Panetti 6/8		5.832,00	15		
Impianto citofono Fabbricato 101 V. panetti S.Alle		6.118,00			
Impianto citofono fabbricato Pontelagoscuo		3.598,00			
Lavori terrazze V.Nievo		7.528,00	15		
Ripristino alloggi da assegnare		363.662,49	10		
Manutenzioni Str.extra bonus Immob.I.Nievo		314.716,41	20		
SOST.POMPE COND.VILLAGGIO DELLE ROSE		17.900,00	10		
SOST. POMPE COND.BIANCOSPINO		5.000,00	10		
Logge plesso 6 Doro		13.590,00	10		
RIFAC.TO IMP.ELETTRICI NIEVO		7.065,67	10		
RIFAC.TO GUAINA V.MELOGRANO		8.931,74	10		
totale anno 2023		1.101.282,19		91.078,88	1.010.203,31

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.

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, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

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.

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

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.

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.

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.

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.

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 nel punto precedente, 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	Valore al 31/12
	/2022	/2023
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

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

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	4944
Totale	24.512	24.512

Rimanenze

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

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

Le rimanenze comprendono i costi sostenuti dalla cooperativa per la realizzazione di immobili abitativi nel Comune di Comacchio e destinati alla assegnazione in proprietà.

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 74.082.

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 di cui euro 900.000 vincolati 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 espresse 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	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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.300.541	265.543	-	4.566.084
Ammortamento dell'esercizio	399.916	366.824		766.740
Altre variazioni	(2.913.615)	-	-	(2.913.615)
Totale variazioni	987.010	(101.281)	-	885.729
Valore di fine esercizio				
Costo	7.568.384	35.671.145	30.476	43.270.005
Rivalutazioni	-	1.436.609	-	1.436.609
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.460.012	8.477.284		11.937.296
Svalutazioni	-	-	5.964	5.964
Valore di bilancio	4.108.372	28.630.470	24.512	32.763.354

Come già precisato in precedente punto della presente nota integrativa, le immobilizzazioni immateriali comprendono i costi sostenuti per manutenzioni aventi natura pluriennale effettuate sul patrimonio edilizio della cooperativa.

La cooperativa usufruisce delle agevolazioni per il risparmio energetico e del bonus 110% per gli interventi di efficientamento energetico e isolamento termico.

La rappresentazione contabile del bonus edilizio come previsto dall'OIC 16 prevede l'assimilazione della detrazione a un contributo in conto impianti la cui contabilizzazione, con il metodo diretto adottato dalla cooperativa, ha comportato una riduzione degli investimenti sostenuti.

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Nella voce "immobilizzazioni immateriali" sono stati contabilizzati beni al costo storico con diretta riduzione dei seguenti contributi pubblici ricevuti e bonus fiscali, ammontanti a complessivi Euro 6.109.716:

contributi su immobilizzazioni immateriali	2020	2021	2022	2023
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 TAMARA 2022			231.867	
bonus 110% Nievo 1° SAL esercizio 2023				687.522
bonus 110% Nievo 2° SAL esercizio 2023				773.559
bonus 110% Nievo Sal finale esercizio 2023				1.452.534
TOTALE	62.963	1.717.551	1.415.587	2.913.615

Il credito fiscale per superbonus 110% relativo ai 18 alloggi in località Pontelagoscuro, escluso dalla tabella soprariportata, è in fase di valutazione da parte della Banca di Credito Cooperativo Emilbanca ad un prezzo da definire al termine della due-diligence. Rimane aperta la possibilità di tenere il credito fiscale maturato del 110% e portarlo in detrazione a partire dalla dichiarazione dei redditi 2023. In questo caso il credito fiscale maturato sulle spese sostenute nel 2022 (1° SAL) potranno essere portate in detrazione d'imposta in 10 anni (DL 11/23, convertito legge 38/2023), mentre il credito fiscale per le spese sostenute nel 2023 (SAL Fine Lavori), potranno essere portate in detrazione per 4 anni. Ferme restando le disposizioni attualmente in vigore. La tabella riportata non comprende il credito suddetto.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

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

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Descrizione	Consist. Iniziale	Incram.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
Rimanenze	335.000	-	-	-	170.000	165.000
Totale	335.000	-	-	-	170.000	165.000

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

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	Incram.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
Crediti	1.557.883	909.460	-	-		2.467.343
Totale	1.557.883	909.460	-	-		2.467.343

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
			-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	2.228.796	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	238.547	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

I crediti comprendono:

	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti verso clienti soci	116.103	-
Crediti tributari	539.667	
Crediti verso soci per QCI	106.588	237.304
crediti x cessione superbonus 110%	1.452.533	-
Altri crediti	13.905	1.243
Totale crediti	2.228.796	238.547

Disponibilità liquide

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
Disponibilita' liquide	3.304.217				1.252.300	2.052.917
Totale	3.304.217				1.251.300	2.052.917

Le disponibilità liquide comprendono:

- depositi bancari per euro 1.140.878;
- depositi presso CCFS di complessivi euro 904.855 di cui 4.855 deposito libero e euro 900.00 deposito vincolato a 12 mesi.
- denaro contante in cassa per euro 2.183.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	181.474	75.115	106.359
Risconti attivi	16.764	26.616	43.380
	198.238	101.731	149.739

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

Nel seguente prospetto è indicato l'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni immateriali	90.201

Gli oneri capitalizzati corrispondono alla differenza negativa tra il corrispettivo ricevuto ed il valore contabile del credito rilevata al momento della cessione del superbonus edilizio 110% relativo ad interventi 2023.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

I - Capitale sociale

È costituito dalle quote possedute da n.1083 soci cooperatori e da un socio finanziatore per complessivi Euro 449.032. L'importo rappresenta l'ammontare delle quote sottoscritte e versate alla data del 31/12/2023 comprensivo degli incrementi per ristorni deliberati dall'assemblea negli esercizi precedenti di euro 265.017, importo al netto della ritenuta a titolo d'imposta.

Nel corso dell'esercizio l'Organo amministrativo ha esaminato e accolto le domande di ammissione di n. 64 soci cooperatori e n. 1 socio finanziatore e alla cancellazione di n. 34 soci.

II - Riserva di Rivalutazione

La riserva di rivalutazione al 31/12/2023 di €. 1.436.609 risulta invariata.

III - Riserva Legale

La riserva legale di €. 8.159.012 si è incrementata di €. 50.955 per la destinazione dell'utile come da delibera di assemblea di approvazione del bilancio al 31/12/2022.

IV - Riserve Statutarie

La riserva statutaria di €. 2.490.155 si è incrementata di €. 16.800 per la destinazione dell'utile come da delibera di assemblea di approvazione del bilancio al 31/12/2022.

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

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.

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	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. Finale
Fondi per rischi e oneri	1.016.245	50.000	-	-	235.858	730.464

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Totale	1.016.245	50.000			235.858	730.464
--------	-----------	--------	--	--	---------	---------

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 non ha subito variazioni anche in considerazione dei consistenti investimenti in opere di manutenzione oggetto di bonus e superbonus fiscali.

Fondo spese legali: € 18.000: accantonato a fronte di oneri potenziali per procedure legali in corso. Invariato rispetto al precedente esercizio.

Fondo imposte e tasse € 23.942 invariato rispetto all'esercizio precedente

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

Fondo di solidarietà soci: di € 46.314: nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per euro 3.962 .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 € 44.300 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 25.000 e incrementato di euro 30.000.

Fondo rischi per operazioni patrimoniali: di euro 90.000 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 79,00 decrementa di euro 99.921 rispetto all'esercizio precedente, il fondo è stato 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.

Risulta completamente azzerato il Fondo rischi contenzioso Nuova CARIFE SPA ora BPER SPA il cui accantonamento era al 31/12/2022 di € 206.897.

L'intero importo è stato utilizzato per il rimborso delle somme dovute dalla cooperativa in conseguenza della sentenza della Corte di Appello di Bologna, n. 203/2023 che ha accolto integralmente l'appello proposto dalla BPER BANCA SPA e condannato la cooperativa CASTELLO al rimborso delle somme riscosse e a rifondere le spese di lite del giudizio di primo grado e di appello.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

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.

Il fondo TFR rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	84.408	17.159	-6.471	10.688	95.096
Totale	84.408	17.159	6.471	10.688	95.096

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

Debiti

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 assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	7.946.715	7.946.715	15.958.905	23.905.620

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

DEBITI	Inizio esercizio	Fine esercizio	Variazione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Debiti verso soci per quota contributiva iniziale QCI	6.825.117	6.909.586	84.469	147.151	6.762.435	6.762.435
Debiti verso soci per finanz. Fruttiferi	997.395	951.604	-45.791	951.604		
Debiti verso banche	10.903.390	10.559.580	-348.810	1.359.923	9.199.657	5.511.368
Debiti verso altri finanziatori	500.000	1.350.000	850.000	1.350.000		
Debiti verso fornitori	1.609.070	610.383	-458.687	610.383		
Debiti tributari	776	132.987	132.211	132.987		
Debiti verso enti previdenziali	16.606	16.258	-348	16.258		
Debiti vari	3.077.020	3.375.222	298.202	490.223	2.885.001	2.817.103
Totale debiti	23.389.374	23.905.620	516.242	5.058.528	18.847.092	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 e ammonta a euro 951.604.

Il prestito sociale fruttifero è disciplinato dalla normativa in materia di società cooperative e dalle disposizioni della Banca d'Italia in materia di raccolta di 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 euro, per importi da euro 5.000 a euro 25.000 interesse lordo dell'1% per importi da euro 25.001 a euro 76.163,77 interesse lordo 1,25%.

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

Ai fini della raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche l'Assemblea 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 della deliberazione del CIRC del 19/07/2005, in capo ai soggetti che effettuano la raccolta del risparmio presso i propri soci senza obbligo di assistenza di garanzie.

Si forniscono di seguito le seguenti informazioni:

ammontare raccolta presso soci al 31/12/2023	951.604
patrimonio netto al 31/12/22 (escluso risultato esercizio)	12.385.546
Rapporto Prestito sociale/Patrimonio netto	0,077
indice di struttura finanziaria	
Patrimonio netto alla chiusura dell'esercizio	12.618.220
Debiti a medio lungo termine (31/12/2023)	18.847.092
Totale	31.465.312
Attivo immobilizzato	32.763.354
Indice	0,96

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 affermare che l'equilibrio finanziario è raggiunto essendo l'indice inferiore a 1 per soli 0,04 decimali.

Debiti verso Banche

I debiti verso banche riguardano tutti i mutui ipotecari e i finanziamenti chirografari in essere con i vari istituti di credito.

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati erogati finanziamenti garantiti dal Fondo di garanzia per le PMI costituito ex art. 2 comma 100 lettera a) della legge 662/96, euro 500.000 con garanzia del 60% e euro 1.000.000 con garanzia dell'80%.

Altri ebiti

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	162.880
	debiti verso soci c.to anticipi	257.727
	Debiti verso soci per interessi su prestito sociale	9.690
	Quote sociali da rimborsare	4.548
	debiti verso RER	2.070.370
	debiti RER rivalutazione iSTAT	746.733
	Cauzioni	67.898
	debiti vari	55.378

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	210.700	38.253	248.953
Risconti passivi	16.840	(16.840)	0
Totale ratei e risconti passivi	227.540	21.413	248.953

I ratei passivi comprendono costi di competenza dell'esercizio la cui manifestazione numeraria avviene nell'esercizio successivo quali: oneri per competenze differite al personale dipendente €. 57.636, oneri per contributi associativi €. 9.707, oneri finanziari su mutui e competenze bancarie 179.387, costi diversi €. 2.223.

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

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

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

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 "voce A1" di complessivi Euro 2.999.375 sono compresi:

ricavi x assegnazioni ai soci comprese utenze	2.712.126,00
assegnazione immobili in proprietà a soci	172.923,00
rimborsi rilascio alloggi e vertenze	25.178,00
proventi per affitti negozi e uffici	89.148,00

Nella voce A5 sono inclusi

proventi per servizi amministrativi	6.500
indennità di occupazione soci esclusi	18.215
proventi utilizzo strutture	1.200
sopravv. Attive	1.167
Rimborsi da terzi	18.211
GSE contributi in c/esercizio	5.902
Altri	141

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. Si evidenzia il significativo aumento degli oneri finanziari dovuto al generale incremento dei tassi di interesse nel corso dell'esercizio a livello internazionale.

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 tenuto conto della natura giuridica della cooperativa e della attività esercitata.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

Imposte relative ad esercizi precedenti

Le imposte relative ad esercizi precedenti includono le maggiori imposte dirette di esercizi precedenti risultanti dalle dichiarazioni presentate.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto non si rilevano elementi di fiscalità differita e/o anticipata.

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
Impiegati	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.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.650	12.398

Nel prospetto soprariportato 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 2023 alla società ALEPH AUDITING S.r.l.

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

Come già illustrato nella parte iniziale della presente nota integrativa nel corso dell'esercizio 2023, la cooperativa, a seguito della emanazione del D.Lgs 199/2021 che recepisce la Direttiva comunitaria RED II, ha completato 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). Dopo la chiusura dell'esercizio, nel gennaio 2024 è entrato in vigore, pubblicato sul sito della Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), il Decreto CER che fissa gli incentivi tariffari e le condizioni per favorire lo Sviluppo delle Comunità Energetiche rinnovabili e dell'autoconsumo diffuso. Nel mese di marzo il GSE ha pubblicato le Regole Operative per l'accesso e le autorizzazioni delle varie configurazioni di CER. La CER verrà costituita in forma cooperativa entro il mese di aprile 2024

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.

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

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 2.999.375
- Voce A1 a) ricavi verso soci cooperatori Euro 2.885.047 pari al 96,2%.

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 96,2 % dell'attività complessiva.

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.999.375	2.885.047	96,2	SI
B.6- Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	5.376	-	-	ININFLUENTE
B.7- Costi per servizi	812.509	-	-	ININFLUENTE
B.9- Costi per il personale	320.157	-	-	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. 64 soci cooperatori e n. 1 socio finanziatore.

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 31/12/2023 sono n. 1.083 così suddivisi:

--	--	--	--

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

Soci cooperatori al 31/12 /2022	Soci cooperatori entrati	Soci cooperatori usciti	Soci cooperatori al 31/12/2023
n. 1.053	n. 64	n. 34	n. 1.083

Soci finanziatori al 31/12 /2022	Soci finanziatori entrati	Soci usciti	Soci finanziatori al 31/12/2023
n. 0	n. 1	n. 0	n. 1

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 2023 sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria sui fabbricati nell'ambito di un Programma di manutenzioni poliennale e dei lavori di riqualificazione energetica che beneficiano dei bonus e superbonus fiscali per un importo al netto di tali benefici di euro 1.386.926 regolarmente ammortizzati. I bonus fiscali, quali contributi in conto impianti contabilizzati con il metodo diretto a decurtazione del valore dell'immobilizzazione, sono stati di euro 2.913.614.
- Sono stati realizzati inoltre interventi di manutenzione ordinaria sugli immobili e alloggi riassegnati per complessivi euro 135.570 ricompresi nella voce di costo B7.
- Gestione dei soci e delle assegnazioni: nel corso dell'esercizio 2023 sono state accolte 64 richieste di adesione alla cooperativa di soci cooperatori e 34 domande di dimissione. L'ufficio soci ha provveduto a riassegnare 33 alloggi ad altrettanti soci, di cui 3 in mobilità e 4 in voltura da famigliari 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 66% dei assegnatari.

Pertanto, anche nel corso dell'esercizio 2023 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 ristorno ai soci cooperatori assegnatari di alloggi, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni dello statuto, di euro 30.000,00.

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 ristorno, 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 ristorno tiene conto del valore della prestazione mutualistica offerta al socio.

Nella determinazione del ristorno, l'Organo amministrativo si è attenuto alle disposizioni previste dallo statuto sociale. Per quanto concerne il calcolo dell'avanzo mutualistico (ossia del margine ristornabile ai soci), si fa presente che l'importo che si propone di attribuire ai soci a titolo di ristorno 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	2.885.047	94,57%
attività svolta con i terzi	165.662	5,43%
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		83.408
+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	94,57%	78.879
- VERIFICA IMPORTO DEL RISTORNO		
- COOPERATIVA DI UTENZA: Ristorno		30.000

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

v.2.14.1

CASTELLO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a r.l.

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 2023 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 con esclusione di quanto riportato nel RNA:

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

Soggetto erogante	Tipo contributo	Importo spesa	Cessione credito	Cessione credito Importo accettato e incassato 2023	Voce bilancio
AGENZIA DELLE ENTRATE	Credito imposta 110% artt. 119/121 DL 34/20	364.069	380.458	380.457	BI - immob. Imm. € 364.066 C 16d - altri proventi finanziari € 16.389
AGENZIA DELLE ENTRATE	Credito imposta 110%	3.003.816	2.913.614	2.913.614	BI - immob. Imm. € 2.913.614
AGENZIA DELLE ENTRATE	Credito imposta 110% artt. 119/121 DL 34/20	231.867	234.144	234.144	BI - immob. Imm. € 231.897 C 16d - altri proventi finanziari € 2.276

2) incentivi GSE

Soggetto erogante	Totale Contributi autorizzati	Quote Contributi incassati nel 2023	Causale	Voce di bilancio
GSE	105.418	75.155	Incentivo DM 16/02/2016	BI immob. Immat.

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 30.000 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 31/12/2023 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, 27 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Domenico Loredano Ferrari, Presidente

Castello Soc. Coop. Edif.ce a rl C.F. 00345410385 - Verbale Assemblea del 25/05/2024

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° 153 del 25 maggio 2024

Assemblea Generale Ordinaria dei Soci

In Seconda Convocazione

L'anno duemilaventiquattro il giorno 25 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 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

- 1) Approvazione bilancio dell'esercizio al 31/12/2023 e relativi allegati; lettura della relazione redatta dal Collegio Sindacale;
- 2) Modifica al Regolamento n.1) Assegnazione-Mobilità-Rilascio Alloggio
- 3) Deliberazione in merito alle cariche sociali
- 4) 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 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, Bondanelli Roberto, Buriani Massimo, Carli Michela, Cavalieri D'Oro Giuseppe, Fantoni Manuella, Bertelli Chiara, Botti Simonetta, Merli Azzurra, Vincenzi Filippo, Zaccaria Giordano;
- che sono presenti i Sindaci effettivi sig.ri Davi Tiziana, Guerzoni Gloria e Aleotti Arnaldo;
- che sono presenti numero 100 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.



Castello Soc. Coop. Edif.ce a rl C.F. 00345410385 - Verbale Assemblea del 25/05/2024

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 all'unanimità.

Propone quindi la nomina del Segretario e degli scrutatori: vengono eletti nell'ordine, alla unanimità, la sig.ra Bizzarro Katuscia, segretario; la signora Bovo Ilaria, scrutatore.

1 - Approvazione bilancio dell'esercizio al 31/12/2023 e relativi allegati; lettura della relazione redatta dal Collegio Sindacale;

Prima di procedere con l'illustrazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 il Presidente passa la parola al Presidente del Consiglio di amministrazione per la lettura della propria relazione sull'attività svolta nel corso del 2023. Terminata la lettura della relazione il Presidente passa la parola all'Amministratore Delegato Massimo Buriani che da lettura del bilancio 2023 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 ristorno per un importo di euro 30.000,00= formulata dal Consiglio di Amministrazione, da destinare ad aumento del valore nominale della partecipazione di ciascun socio assegnatario, precisando che il ristorno 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

Castello Soc. Coop. Edif.ce a rl C.F. 00345410385 - Verbale Assemblea del 25/05/2024

versamento totale e immediato e all'approvazione del bilancio al 31/12/2023 nel suo complesso e alla destinazione dell'utile.

I soci all'unanimità deliberano di approvare:

- il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023
- la proposta di ristorno di euro 30.000,00= 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 30.000,00= quale ristorno ai soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati da destinare a incremento della quota sociale (dedotte le ritenute di legge;
 - 30% a riserva legale;
 - 3% al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione
 - l'importo residuo al Fondo di riserva straordinaria

2 – Modifica al Regolamento n.1) Assegnazione-Mobilità-Rilascio Alloggio

Passando a trattare il secondo punto all'ordine del giorno il Presidente passa la parola all'Amministratore Delegato Sig. Buriani Massimo il quale illustra agli intervenuti le modifiche che si ritiene utile apportare al regolamento n.1), precisando che lo stesso è stato discusso prima con i membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Direttore procede con la lettura dei punti per i quali si chiede l'approvazione dell'Assemblea per la loro modifica e più precisamente punti contenuti nei Regolamenti n.1 (Regolamento di assegnazione, mobilità e rilascio alloggio).

Alla fine dell'esposizione riprende la parola il Presidente dell'Assemblea invitando 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 l'approvazione della modifica del Regolamento.

I soci presenti all'unanimità deliberano di approvare le modifiche al Regolamento n.1 (Regolamento di assegnazione, mobilità e rilascio alloggio) chiedendo che lo stesso venga integralmente trascritto in calce al presente verbale.

Castello Soc. Coop. Edif.ce a rl C.F. 00345410385 - Verbale Assemblea del 25/05/2024

3- Deliberazioni in merito alle cariche sociali

Passando a trattare il terzo punto all'ordine del giorno il Presidente dell'Assemblea comunica ai presenti che il Consigliere Zanella Elena ha presentato le dimissioni dalla carica, che nel Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 i Consiglieri vennero messi a conoscenza delle dimissioni del Consigliere uscente e in quella sede il Presidente avanzò la proposta di nominare per cooptazione la signora Merli Azzurra nata a Comacchio (Fe) il 05/07/1998 e residente a Tamara - Ferrara Via Alfieri 7/5 C.F. MRLZRR98L45C912M a sostituzione del Consigliere dimissionario.

I soci all'unanimità deliberano:

- di ratificare l'operato del Consiglio in merito alla cooptazione nel Consiglio della Sig.ra Merli Azzurra nata a Comacchio (Fe) il 05/07/1998 e residente a Tamara - Ferrara Via Alfieri 7/5 C.F. MRLZRR98L45C912M in sostituzione del Consigliere Zanella Elena.

L'assemblea dispone che la nuova carica deve intendersi confermata fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 alle medesime condizioni economiche riservate agli altri Consiglieri deliberate nell'Assemblea dei soci del 28/05/2022.

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

Bizzarro Katuscia



UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA
*Firma su delega del Direttore Provinciale
dott. Giuseppe Rosso

Registrazione il 20 GIU. 2024 al N° 836 Sr. 3
liquidati euro 200,00
duecento, 00

"Il sottoscritto, Ferrari Domenico Loredano, 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 2023, 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 2023, 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 2023, 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.

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

Bologna, 12 aprile 2024

Aleph Auditing S.r.l.


Giuseppe Ceol
Socio

"Il sottoscritto, Ferrari Domenico Loredano, 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"



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 31/12/2023, 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 31/12/2023, 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

COOP CASTELLO SOC. COOPERATIVA A R.L.

Bilancio al 31/12/2023

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

COOP CASTELLO SOC. COOPERATIVA A R.L.

Bilancio al 31/12/2023

- 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.

COOP CASTELLO SOC. COOPERATIVA A R.L.

Bilancio al 31/12/2023

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2023 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 31/12/2023, 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 € 83.408, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	32.763.354	31.877.625	885.729
ATTIVO CIRCOLANTE	4.685.260	5.197.100	-511.840
RATEI E RISCONTI	149.739	198.238	-48.499
TOTALE ATTIVO	37.598.353	37.272.963	325.390

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	12.618.220	12.555.396	62.824
FONDI PER RISCHI E ONERI	730.464	1.016.245	-285.781
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	95.096	84.408	10.688
DEBITI	23.905.620	23.389.374	516.246
RATEI E RISCONTI	248.953	227.540	21.413
TOTALE PASSIVO	37.598.353	37.272.963	325.390

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.880.711	3.235.552	-354.841

COOP CASTELLO SOC. COOPERATIVA A R.L.

Bilancio al 31/12/2023

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	2.999.375	2.979.763	19.612
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.064.006	2.544.237	-480.231
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	816.705	691.315	125.390
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	289.829	362.070	-72.241
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	206.421	192.220	14.201
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	83.408	169.850	-86.442

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 2023 la cooperativa ha completato il 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 2023 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.

COOP CASTELLO SOC. COOPERATIVA A R.L.

Bilancio al 31/12/2023

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 codice civile.

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.

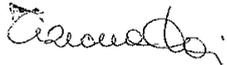
Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In conclusione, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 come redatto dagli Amministratori e ci associamo alla proposta degli stessi in merito alla destinazione dell'utile di esercizio pari a Euro 83.408.

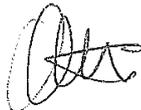
Ferrara 13/04/2024

Collegio Sindacale

Tiziana Davi



Arnaldo Aleotti



Gloria Guerzoni



"Il sottoscritto, Ferrari Domenico Loredano, 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"