

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in via Molinazzo 6- 20032 CORMANO (MI) Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020**

Signore Socie e signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2020, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 318.393.

Premessa

Crediamo sia doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi a causa del coronavirus; ci addolora oltremodo sapere che ci hanno lasciato, lontani dai propri cari e dai propri affetti, spesso senza poter dare e ricevere l'ultimo saluto. Partecipiamo al dolore delle loro famiglie e ci stringiamo in un abbraccio commosso. Ci stringiamo anche ai Soci che, nonostante il dolore, la fatica e le sofferenze patite per i ricoveri e l'isolamento forzato, sono riusciti a vincere la malattia e sono guariti. Ci auguriamo che la campagna vaccinale in corso porti presto i suoi frutti.

Ringraziamo anche tutti i dipendenti della Cooperativa che hanno dimostrato un grande senso di responsabilità, gestendo con disciplina, attenzione ed impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Alla luce però dell'attuale situazione pandemica ancora in corso anche quest'anno il CDA ha dovuto optare per una convocazione dell'Assemblea volta a tutelare la salute di tutti i Soci. Si tratta di una modalità, che come già sottolineato lo scorso anno, è per noi strana, estranea e che riteniamo inadatta rispetto al carattere della cooperativa, ai principi mutualistici, solidaristici e di relazioni che ispirano la cooperazione ed i rapporti che essa sviluppa tra i soci, tra i soci e il Consiglio di Amministrazione e con le persone in generale.

Anche quest'anno quindi, la partecipazione dei Soci all'assemblea avverrà a distanza attraverso il Rappresentante Designato dal CDA in base all'art. 135-*undecies* del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, reso applicabile dall'articolo 106, comma 6, del D.L. 17/03/2020, n. 18.

La scelta del Consiglio di Amministrazione è stata quella di un collaboratore che tutti i Soci assegnatari conoscono Biagio Adduci, che ha per altro dimostrato lo scorso anno la sua capacità di gestione precisa disponibile e riservata così come richiesto dal ruolo. Abbiamo anche quest'anno evitato la scelta di un estraneo perché siamo consapevoli che nelle società cooperative come la nostra il rapporto personale e diretto è importante, fondamentale, irrinunciabile.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello *Stato Patrimoniale* e del *Conto economico*, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all'esercizio precedente. Fa altresì parte del bilancio la *Nota Integrativa* che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della nostra Cooperativa e il Rendiconto Finanziario allegato.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, nella relazione che segue, aspetti particolari del bilancio di esercizio ulteriori rispetto ai dati di legge, per soffermarci, invece, sulle risultanze del Bilancio, sullo stato di salute del tutto positivo della nostra Cooperativa, sulle principali attività che hanno caratterizzato la gestione 2020, sulle prospettive e sulle opportunità che si apriranno allo sviluppo della Cooperativa nei prossimi esercizi.

Risultanze del bilancio 2020 ed eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, evidenzia un utile d'esercizio pari a euro 318.393, un risultato ottimo in aumento rispetto all'anno precedente.

Nel corso dell'esercizio abbiamo effettuato diverse nuove attività che cronologicamente possiamo così sintetizzare:

- Sottoscrizione contratto di locazione con nuovo gestore Bar precedentemente subentrato al contratto in essere con i precedenti conduttori, il 29/09/2020 delibera di riduzione canone fino al 31/12/2021 in conseguenza della crisi economica dovuta al lockdown da Covid-19.
- Apertura Fondo Coopersalute per tutti i dipendenti.
- Nuova nomina medico per "Sorveglianza Sanitaria".
- Acquisti pc per smart working in relazione all'emergenza Covid-19; donazione di € 5.000 per acquisto respiratori per terapie intensive per gli Ospedali del nostro territorio + € 2.500 per il Comune di Cormano per le famiglie in difficoltà.
- Mutuo ipotecario fondiario con il Banco BPM per i lavori di riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 per € 800.000,00 con costituzione di ipoteca di primo grado sul predetto complesso immobiliare.
- Sottoscrizione nuovi contratti per fornitura gas naturale con Gritti Energia al fine di ottenere un risparmio dei consumi su base annua per i caseggiati della Cooperativa.
- Attività per contrastare Covid-19 sanificazione di tutte le scale dei caseggiati nel mese di dicembre 2020 e consegna opuscolo informativo in casella postale per la raccolta dei rifiuti. Nel 2021 sanificazione delle scale di tutti i caseggiati fino a marzo.

Per gli immobili di nostra proprietà nel 2020 sono stati effettuati le seguenti lavorazioni:

- **Via Molinazzo 12.** Eseguito il ripristino del manto di copertura mediante la sostituzione delle tegole danneggiate e la pulizia dei canali di gronda. Eseguita la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante la potatura delle piante di alto fusto.
- **Via Leopardi 7.** Eseguita la verniciatura della recinzione esterna. Eseguita anche la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante la potatura delle piante di alto fusto.
- **Papa Giovanni 20.** Nel mese di dicembre sono state ultimate le opere di riqualificazione dello stabile "cappotto termico e balconi". Eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sull'impianto ascensore della scala A, mediante la sostituzione delle funi di trazione e della puleggia. Eseguita la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante la potatura delle piante di alto fusto.
- **Matteotti 1.** Eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti ascensore delle scale B/C, mediante la sostituzione delle funi di trazione e delle pulegge.
- **Europa 8.** Eseguita la tinteggiatura delle pareti del vano scale.

Per quanto concerne il **nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei** si sono succeduti i seguenti avvenimenti che cerchiamo di riassumere:

- Protocollato in Comune nel mese di gennaio la proposta di Piano Attuativo per l'area ex Molina/ex Cartotecnica, che, dopo l'iter burocratico, ha ottenuto parere favorevole da parte degli enti preposti e con la firma, nel mese di dicembre, della convenzione urbanistica con il Comune di Cormano per la sua attuazione.
- Iniziale valutazione della parte commerciale preventivata dall'Arch. Cantoni del valore di € 339.207,68 e relativa proposta di vendita per € 340.000,00 a Fer.co che però non ha avuto poi seguito perché ritenuta troppo onerosa.
- A febbraio l'Arch. Cantoni illustra in C.d.A. il piano attuativo del nuovo intervento via Galileo Galilei e Cesare Battisti a Cormano.
- Ad aprile si dà incarico ad Arch. Cantoni per progetto VVFF e Rendering interni appartamenti e a P.I. Schinetti per progetto, documentazione tecnico descrittiva, Direzione Lavori inerenti progetto di riscaldamento e Idrico Sanitario. Sempre inerenti agli incarichi professionali.
- A settembre si dà incarico a Studio Consulenza Ambientale di Lategana per indagine ambientale area

ex-Cartotecnica, Rossetti Srl scavi per sondaggi terreno via Galilei e a novembre allo Studio Tecnico Negri per progettazione impianti elettrici parti comuni alloggi (inclusa area esterna in concessione), Direzione lavori e collaudi.

- Sempre a dicembre si dà incarico alla società Edil-Vi Spa per effettuare la caratterizzazione e verifica presenza di materiali pericolosi/nocivi per le successive bonifiche che dovessero rendersi necessarie prima delle demolizioni.

Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari: Nel 2020 si è continuato nella politica intrapresa nell'anno precedente di ridurre le spese cosiddette COPAL, che fino ad ora erano state tutte a carico dei soci assegnatari, inserendole invece (alcune totalmente e altre parzialmente) come spese a carico Cooperativa e che hanno portato un **risparmio totale per i Soci assegnatari di €.74.629,00**. Le voci totalmente a carico Coop a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Consulenze (Fiscalista), Revisioni contabili Ria Grant Thornton, Revisione Lega, infortuni cumulativa C.d.A., Responsabilità civile verso terzi C.d.A., Tutela legale C.d.A., revisione legale dei conti, Contributi associativi Legacoop.

Quelle parzialmente (20%) a carico Coop sempre a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Spese Personale Amministrativo per salari e stipendi, Oneri Sociali verso INPS e INAIL, assicurazione Coopersalute e trattamento di fine rapporto.

Anche i compensi agli Amministratori, che nel 2020 sono stati di €. 40.000,00 (al netto contributo Inps), sono rimasti interamente a carico Coop, così come tutte quelle spese relative alla gestione della proprietà indivisa per un totale € 119.600.

Eventi di rilievo 2021:

Per quanto riguarda l'**intervento di via Battisti** si è dato incarico per le demolizioni alla società Edil Vi Spa iniziate poi nel mese di marzo, il cui termine è previsto entro il mese di maggio, a cui seguirà il frazionamento dell'area via Battisti/Galilei per la successiva cessione della quota parte al Comune di Cormano e richiesta di Permesso a costruire. In data 09/04/2021 si è addivenuti all'acquisto definitivo dell'area di via Cesare Battisti che era precedentemente regolato da preliminare di compravendita, divenendo pieni proprietari di tutta l'area oggetto del nuovo piano attuativo di intervento.

Altro capitolo è quello del recupero del patrimonio esistente. Si è iniziato a valutare la possibilità di utilizzo del **Superbonus 110%** con l'analisi dei possibili interventi manutentivi da affrontare.

Si è iniziato a verificare la possibilità di effettuare **nuovi investimenti finanziari** alla luce del grosso incremento della liquidità legata soprattutto all'aumento del prestito sociale. Il tutto sarà messo in relazione alle necessità economiche necessarie per i lavori da affrontare nei prossimi tre anni (nuove costruzioni, manutenzioni col recupero del 110%).

Per quanto riguarda le **controversie**, non ci sono state particolari situazioni. Si è dovuti ricorrere ad un'azione legale nei confronti della Società Passepartout per la risoluzione della controversia nata a seguito della mancata volontà di lasciare libero l'alloggio da parte della famiglia che a fine anno abitava uno degli appartamenti concessi alla stessa Società, nonostante la richiesta di recesso dal contratto precedentemente effettuata e di cui siamo in attesa della sua risoluzione.

Negli immobili si è effettuato:

Molinazzo 12. Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021

Leopardi 7. Installazione di nuova linea vita in copertura. Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021

Matteotti 1. Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021.

Papa Giovanni 20. Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021. Ripristino completo del giardino condominiale. A completamento del rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi su richiesta dei Vigili del Fuoco, verranno installate delle cassette Naspo antincendio sulle scale B/C.

Europa 8. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021. Inserita nella manutenzione periodica la pulizia dei pozzetti corsello box, colonne di scarico e biologica

Condizioni operative e sviluppo dell'attività nel tempo del Covid-19

Anche durante il 2020 la pandemia da "Covid-19" ha dilagato creando non pochi problemi all'interno della comunità.

Nel nostro caso:

- Aumento delle richieste di dilazione canoni di assegnazione
- Fermo a singhiozzo dei cantieri tranne le operazioni di manutenzione non derogabili
- Slittamento delle assegnazioni programmate
- Blocco delle richieste di ammissione a socio (solo nel periodo di lockdown)
- Nuova organizzazione dell'ufficio con predisposizione di un piano di prenotazione per tutte le operazioni allo sportello
- Investimenti in dispositivi per promuovere lo "smart working"
- Aggiornamenti costanti ai soci tramite sito internet e pagina Facebook e locandine affisse in tutte le bacheche e ad ogni portone
- Garanzia dei servizi essenziali delle pulizie (con prodotti specifici disinfettanti)
- Necessità di sanificazione e disinfestazione antibatterica virucida periodica nei quartieri e negli uffici
- Fornitura DPI e gel igienizzanti ai dipendenti
- Lamentele da parte di diversi Soci per le difficili e prolungate convivenze dovute al lockdown che ha prodotto anche delicate valenze psicologiche, soprattutto per le fasce più fragili della popolazione
- Sospensione di tutte le attività sociali nei locali della Cooperativa

Altra conseguenza del COVID-19 è stata quella relativa all'Assemblea che, come lo scorso anno, non potrà essere effettuata in presenza ma sarà effettuata mediante il ricorso del delegato. Anche questo anno, il Governo italiano ha emanato provvedimenti restrittivi per prevenire il Coronavirus. Con alcuni di tali provvedimenti (l'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18) sono stati prorogati i termini per la convocazione delle assemblee delle società che sono passati da 120 giorni a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Per contribuire in qualche modo a questa situazione difficile che ci ha visti impotenti di fronte a tanta sofferenza il 20 marzo del 2020, con il nostro consulente Nino Buscemi, e altre undici cooperative come la nostra, abbiamo costituito il "Comitato per la Tutela della Salute dei Cittadini Contro il Covid-19" che ci ha consentito di donare in tempi brevi, dapprima cinque ventilatori polmonari a marzo e poi, verso la metà di aprile altri quattro agli ospedali pubblici della zona Nord di Milano Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini.

La nostra cooperativa ha contribuito con una donazione di 5.000 €.

Sono inoltre stati donati 2.500 € al Comune di Cormano per la distribuzione di generi alimentari alle persone bisognose di Cormano

Noi cooperatori, forti dei nostri ideali, dei nostri valori, sempre disponibili a dare una mano quando serve, soprattutto quando serve a chi ha bisogno siamo sempre in prima linea, non ci tiriamo indietro e rispettiamo le regole che ci vengono impartite usando il buon senso e la saggezza, utilissima in questi frangenti.

Nonostante si sia reso necessario ridurre le occasioni di contatto sociale, limitando l'esposizione ai fattori di rischio il Cda ha continuato la sua attività con cadenza regolare e senza mai interruzioni spostando le riunioni di confronto e i Consigli di Amministrazione su piattaforma informatica.

Sotto il profilo giuridico la nostra cooperativa non esercita alcun controllo né direttamente e neppure indirettamente verso altre società.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di via Molinazzo, 6 a Cormano ed in tutti gli edifici di proprietà tutti ubicati nel territorio del medesimo comune.

La struttura della cooperativa è rimasta invariata rispetto al precedente esercizio.

Prospettiva della continuità della cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che La Vittoria costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, noi diciamo: di servizi per i soci.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio ai principi contabili, in particolare il n. 11, è obbligato a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. Ci saranno sicuramente conseguenze soprattutto per le unità immobiliari commerciali che abbiamo concesso in locazione.

I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella sua lunga storia ultracentenaria della cooperativa.

È prevedibile che alla grave situazione sanitaria si accompagni una altrettanta grave situazione economica con aziende che chiudono, che licenziano il personale e che la disoccupazione possa riguardare anche qualche nostro socio. Le condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa saranno in grado di far fronte anche a tali inconvenienti e poter guardare al futuro con fiducia.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Il Consiglio di Amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione della base sociale dei soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la cooperativa. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico è stato chiesto il commissariamento della cooperativa.

I Soci iscritti al 31/12/2019 erano 1528 mentre i Soci iscritti al 31/12/2020 erano 1548.

Ristori

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata.

Andamento della gestione

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

La particolare e storica attività della nostra cooperativa non risente molto gli effetti ordinari dei mercati non essendo legata al profitto, alla concorrenza, ai mercati. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

Clima sociale e politico

Il clima sociale e politico è condizionato dall'emergenza sanitaria. Siamo convinti che si sta facendo il possibile per contenere gli effetti nefasti della pandemia anche se la battaglia è durissima.

Siamo fiduciosi che con la buona volontà e l'impegno di tutti si riesca a superare in fretta l'attuale situazione di emergenza che potrebbe avere pesanti e gravi conseguenze sul piano sociale.

Il tema dell'andamento della gestione è già stato affrontato nella prima parte della presente relazione.

L'attività caratteristica

Tenuto conto della difficile situazione creatasi in seguito alla pandemia che ci obbliga sempre più a vivere all'interno delle nostre abitazioni, il CDA si è impegnato affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere uno standard di qualità che possa consentire ai soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza.

Nell'anno che è passato, il processo di assegnazione è continuato con vigore, abbiamo infatti assegnato 11 alloggi e 9 box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2020, sono state effettuate 4 ristrutturazioni complete e 7 manutenzioni ordinarie (imbiancatura e sostituzione sanitari), prima di procedere con l'assegnazione.

Gestione finanziaria.

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità dei soci prestatori.

Soci morosi

Il Consiglio di Amministrazione non è insensibile ai bisogni e/o difficoltà rappresentati dai soci.

Tuttavia, come abbiamo più volte ribadito, il C.d.A. ha il dovere di tutelare gli interessi di tutti i soci e non solo di uno o di pochi. In anni passati siamo stati obbligati ad adire le vie legali nei confronti degli assegnatari morosi che non sono inadempienti per effettive situazioni di difficoltà e di bisogno, coi quali si stabilisce sempre insieme un piano di rientro che tuteli sia il socio moroso che la cooperativa, ma perché convinti che con la cooperativa "si può".

Quest'anno, nonostante la situazione economica difficile, fortunatamente non ci siamo trovati in queste condizioni, segno che la nostra base sociale è costituita da soci operatori che condividono i principi mutualistici e solidaristici che ci danno forza di andare avanti così come succede da oltre un secolo.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, anche quest'anno, un incremento passando da Euro 11.346.378 al 31/12/2019 ad euro 12.956.840 al 31/12/2020.

Questo grazie alla fiducia dimostrata dai Soci che hanno percepito che La Vittoria offre tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, senza contare che la principale garanzia per tutti è indubbiamente costituita dal nostro rilevante patrimonio immobiliare che ammonta a Euro 35.356.250.

Da ciò si evince che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili ammontante a Euro 25.892.526 al 31/12/2020, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

La cooperativa impiega inoltre le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

La liquidità raggiunge il 65% superando abbondantemente il 30% previsto ed è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, l'indice reale di gestione finanziaria è inoltre all'interno dei limiti ammessi ed è adeguato alle disposizioni in vigore.

Vista la situazione si può tranquillamente affermare che La Vittoria garantisce adeguatamente tutti i Soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

La nostra cooperativa offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e dalla legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali.

In tali condizioni la nostra cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore.

La Vittoria rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore.

La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha emanato.

La Lega Nazionale delle cooperative, alla quale la nostra cooperativa aderisce, ha proposto alle cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni che si richiamano a quelle ora contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, che introduce la procedura di allerta e di composizione assistita della crisi e richiede il costante monitoraggio della situazione debitoria delle imprese.

Le norme emanate dalla Banca d'Italia e quelle contenute nella legge di bilancio per il 2018, prevedono un periodo transitorio di tre anni entro il quale le cooperative non in regola dovranno adeguarsi. La Vittoria non rientra fra tali cooperative.

In relazione alle nuove disposizioni della Banca d'Italia, la Cooperativa è in possesso dei requisiti stabiliti ed in particolare:

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dall'art. 32 dello Statuto.

La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (sito internet, avvisi in bacheca).

Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelievi.

È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.

La cooperativa impiega le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

I limiti alla raccolta del prestito sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati:

- l'ammontare complessivo del prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio;
- siamo consapevoli che, durante il periodo transitorio, il rispetto del limite previsto costituisca condizione per la raccolta di prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016;
- ove l'indebitamento nei confronti dei soci ecceda i 300.000 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della società (ma non è il caso della Vittoria), il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati o con altre forme ivi previste.

La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute le società cooperative che ricorrono al prestito sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato.

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2020, pari ad euro 12.956.840, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 25.892.526, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono.

Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.
- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa.
- Sono state osservate le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
- Per le ammissioni a soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Con riferimento alla nuova prescrizione della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un ottimo risultato conseguito.

I dati di Bilancio

Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già osservato rilevato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	2.223.510	3.027.625	3.339.584
Margine oper. lordo (M.O.L. o Ebitda)	734.921	698.544	749.626
Reddito operativo (Ebit)	732.661	654.744	691.573
Utile (perdita) d'esercizio	318.393	196.831	236.422
Attività fisse	35.520.286	34.775.724	34.432.847
Patrimonio netto complessivo	25.892.526	25.578.072	25.387.726
Posizione finanziaria netta	(8.538.367)	(8.166.028)	(8.502.694)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione	2.122.734	2.501.430	2.061.961
Margine operativo lordo	734.921	698.544	749.626
Risultato prima delle imposte	335.981	273.584	297.817

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	2.088.756	2.934.317	(845.561)
Costi esterni	1.202.031	2.084.632	(882.601)
Valore Aggiunto	886.725	849.685	37.040
Costo del lavoro	151.804	151.141	663
Margine Operativo Lordo	734.921	698.544	36.377

Ammortam., svalutaz. ed altri accantonam.	137.014	137.108	(94)
Risultato Operativo	597.907	561.436	36.471
Proventi non caratteristici	134.754	93.308	41.446
Proventi e oneri finanziari	(396.680)	(381.160)	(15.520)
Risultato Ordinario	335.981	273.584	62.397
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	335.981	273.584	62.397
Imposte sul reddito	17.588	76.753	(59.165)
Risultato netto	318.393	196.831	121.562

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,01	0,01	0,01
ROE lordo	0,01	0,01	0,01
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,35	0,22	0,21

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	394	210	184
Immobilizzazioni materiali nette	35.369.451	34.578.776	790.675
Partecipaz. ed altre immobilizzaz. finanziarie	137.482	183.779	(46.297)
Capitale immobilizzato	35.507.327	34.762.765	744.562
Rimanenze	813.629	914.405	(100.776)
Crediti verso Clienti	42.411	61.387	(18.976)
Altri crediti	318.648	219.764	98.884
Ratei e risconti attivi	5.686	4.790	896
Attività d'esercizio a breve termine	1.180.374	1.200.346	(19.972)
Debiti verso fornitori	509.996	253.743	256.253
Acconti		98.654	(98.654)
Debiti tributari e previdenziali	110.604	164.555	(53.951)
Altri debiti	246.539	270.797	(24.258)
Ratei e risconti passivi	854.952	914.904	(59.952)
Passività d'esercizio a breve termine	1.722.091	1.702.653	19.438
Capitale d'esercizio netto	(541.717)	(502.307)	(39.410)
Trattamento di fine rapporto di lavoro	87.173	78.103	9.070
Altre passività a medio e lungo termine	447.544	438.255	9.289
Passività a medio lungo termine	534.717	516.358	18.359
Capitale investito	34.430.893	33.744.100	686.793
Patrimonio netto	(25.892.526)	(25.578.072)	(314.454)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(3.747.033)	(3.240.432)	(506.601)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.791.334)	(4.925.596)	134.262
Mezzi propri e indebitam. finanziario netto	(34.430.893)	(33.744.100)	(686.793)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società cooperativa.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla

composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	(9.627.760)	(9.197.652)	(9.045.121)
Quoziente primario di struttura	0,73	0,74	0,74
Margine secondario di struttura	(5.333.051)	(5.427.903)	(5.095.727)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,84	0,85

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	8.446.888	6.648.267	1.798.621
Denaro e altri valori in cassa	4.080	2.067	2.013
Disponibilità liquide	8.450.968	6.650.334	1.800.634
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziam. (Prestiti Soci)	12.956.840	11.346.378	1.610.462
Quota a breve di finanziamenti	285.462	229.552	55.910
Debiti finanziari a breve termine	13.242.302	11.575.930	1.666.372
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.791.334)	(4.925.596)	134.262
Quota a lungo di finanziamenti	3.759.992	3.253.391	506.601
Crediti finanziari	(12.959)	(12.959)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(3.747.033)	(3.240.432)	(506.601)
Posizione finanziaria netta	(8.538.367)	(8.166.028)	(372.339)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	0,59	0,52	0,51
Liquidità secondaria	0,64	0,59	0,62
Indebitamento	0,70	0,62	0,64
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,85	0,84	0,85

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		1.448.926
Altri beni		5.889

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la Cooperativa non ha svolto alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate e collegate. Con la ultimazione dei lavori e delle assegnazioni degli alloggi realizzati nell'area ex Siai Lerici si sono conclusi i rapporti con la cooperativa consorella con la quale è stato condiviso l'intervento.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia essendo per la maggior parte riferita ai soci della cooperativa.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

Non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. Gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

Informazioni ai sensi D.Lgs. n. 14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa)

Come previsto dal D.Lgs n.14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa) la Cooperativa ha adottato un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura della cooperativa anche in funzione di eventuali, seppur per noi improbabili, manifestazioni della crisi d'impresa, con conseguente assunzione delle idonee iniziative.

Il Consiglio di Amministrazione con la collaborazione degli organi di controllo interni, allo scopo di monitorare l'andamento dell'attività e di individuare tempestivamente gli improbabili segnali di crisi, tiene monitorata la gestione economica e quella finanziaria per evidenziare situazioni sospette.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'emergenza sanitaria da Covid-19 continua a produrre i suoi nefasti effetti sulla salute, sulla economia, e sui rapporti sociali in Italia come nel resto del mondo.

Come nella precedente relazione di bilancio si ritiene opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra cooperativa (anche in considerazione dei primi dati riferiti all'esercizio successivo:

In particolare:

in merito alla gestione finanziaria si osserva il significativo aumento rispetto al bilancio precedente;
in merito alla gestione economica si osserva la sostanziale tenuta per effetto del mantenimento dei livelli dei canoni di godimento;

in merito alla gestione patrimoniale si osserva in continuo e sistematico incremento patrimoniale, il miglioramento delle condizioni del patrimonio immobiliare.

Nel corso del corrente esercizio siamo impegnati sia sul fronte del settore della proprietà divisa con l'acquisto degli immobili ex Molina e della proprietà indivisa con i probabili interventi da Superbonus 110% che consentiranno di migliorare le condizioni energetiche di alcuni edifici.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La rivalutazione degli immobili prevista dal decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83 e 576/75.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle entrate il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

La cooperativa non ha ritenuto di dover ulteriormente rivalutare gli immobili sociali in forze delle successive leggi intervenute in materia.

La cooperativa con la collaborazione dei nostri storici consulenti effettua regolarmente un *impairment test* al fine di verificare che le attività in bilancio siano iscritte ad un valore non superiore a quello effettivamente recuperabile, comparando il valore di libro dei propri immobili con quello di mercato, ottenuto utilizzando le valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate.

Nel 2020 l'*impairment test* non ha evidenziato perdite durevoli di valore per gli immobili, pertanto, non si è proceduto a nessuna svalutazione.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

I dati relativi alle rivalutazioni eseguite sono i seguenti:

Riepilogo rivalutazioni					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	RISERVA PER RIV. L.72/83	RISERVA PER RIV. L.576/75	RISERVA DI RIVALUT. D.L. 185/2008		
	909.337	70.250	19.845.347		20.824.934

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Flavio Motta