

# 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 31/12/2022

Signore Socie e signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2022, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 356.236 al netto delle imposte.

### Premessa

Anche quest'anno riteniamo doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi anche a causa del coronavirus. Oltre a questo, quando sembrava riuscissimo ad uscire dalla situazione negativa contingente provocata dalla pandemia, prima una guerra in Europa, alle nostre porte, ha iniziato a sconvolgere le nostre coscienze, oltre che causare un clima di incertezza economica che sembra non avere più fine, poi le congiunture economiche sia internazionali sia nazionali, hanno causato un'impennata dei costi delle materie prime che hanno a sua volta incrementato il costo della vita, in cui noi tutti siamo stati nostro malgrado, coinvolti. Il Consiglio di Amministrazione ha cercato in tutti i modi possibili di attenuare l'impatto socio economico per tutto ciò che è di nostra competenza. Inoltre ringraziamo tutti i dipendenti e collaboratori della Cooperativa che hanno dimostrato un grande senso di responsabilità, gestendo con disciplina, attenzione ed impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Quest'anno la buona notizia è quella che finalmente saremo in grado di svolgere l'Assemblea dei Soci in presenza, dopo diversi anni in cui, causa pandemia, non si era riusciti a fare. Questo lo consideriamo un primo passo verso un ritorno alla normalità, che ci auguriamo possa diventare tale anche per gli aspetti economici di cui accennato in precedenza.

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.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, nella relazione che segue, aspetti particolari del bilancio di esercizio, 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 2022, sulle prospettive e sulle opportunità che si apriranno allo sviluppo della Cooperativa nei prossimi esercizi.

### Risultanze del bilancio 2022 e eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 356.236 al netto delle imposte, un risultato ottimo ed in linea con gli anni precedenti.

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

- In ordine alle nuove costruzioni che si realizzeranno in Via Battisti/Cotonificio, con la situazione che attualmente consiste nell'avvenuta realizzazione parziale col raggiungimento del secondo piano fuori terra. Sempre in ordine alle nuove costruzioni, a marzo 2023 è stato stipulato il mutuo fondiario per 5.600.000,00 euro per potere finanziare tale opera.
- Risoluzione delle controversie con il condominio di via Leopardi 18, a seguito di segnalazione di infiltrazioni nei locali seminterrati della stessa palazzina, su cui non si è trovato un accordo sulla modalità

da seguire per individuarne le cause, che, a detta dei nostri tecnici, potrebbero essere anche ascritte al Condominio adiacente. Accordo con tutte le parti coinvolte (Professionisti, Imprese, Condominio e relativi condomini) per la risoluzione della controversia.

- Capitolo Superbonus, cosiddetto 110%: Avevamo inizialmente pianificato un intervento di efficientamento per i quartieri Papa Giovanni XXIII e Parini affidando (nel 2021) incarico ad un professionista per la verifica di fattibilità e a seguito del risultato positivo, stipulando, a luglio 2021, il contratto con la Società Lohman (ora Lombardi) per tale realizzazione. L'impresa Lombardi non ha poi rispettato gli impegni presi, non ha dato inizio ai lavori nei tempi pattuiti e chiesto modifiche al contratto che avrebbero stravolto l'impianto stesso degli accordi che ovviamente non sono stati accettati. I lavori fortunatamente non sono iniziati anche se ad oggi non si è ancora giunti ad una risoluzione definitiva della controversia poiché l'impresa ha preferito lasciare pendente la situazione senza volere trovare un accordo di chiusura consensuale del contratto. Sempre in relazione a questo aspetto, il Tecnico da loro incaricato, ci ha chiamato in causa ed è in corso un'azione legale da parte sua nei nostri confronti con richiesta di risarcimento danni per importi insensati. La Cooperativa con i propri legali ha respinto le predette pretese, motivando punto per punto ogni singolo aspetto.
- Esclusione Soci: un socio moroso, nonostante la nostra volontà di andargli incontro, in quanto non rispettava nessun piano di rientro ha costretto il C.d.A di deliberarne l'esclusione.
- Dimissione di uno dei nostri dipendenti "storici" con conseguente ricambio con una nuova risorsa, all'interno dei nostri uffici.

Per gli immobili di nostra proprietà nel 2022 sono state effettuate le seguenti lavorazioni:

**Molinazzo 12**

E' stato eseguito il risanamento dei balconi come negli anni precedenti, con il ripristino della pavimentazione di n.4 balconi e del ripristino di n.2 plafoni balconi. E' stata eseguita una manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante, nuove piantumazione zona area giochi e messa a dimora di nuove essenze.

**Leopardi 7**

E' stata eseguita la nuova pavimentazione di passaggio al piano interrato verso area box.

Sono stati sostituiti n.2 giochi a molla nell'area giochi

**Matteotti 1**

E' stato installato un combinatore telefonico sugli impianti ascensore delle scale A-E su indicazione dell'ente certificatore. E' stato sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni. E' stata eseguita la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante

**Papa Giovanni 20**

E' stata eseguita una manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante

E' stato sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni e di centralino in portineria

**Europa 8**

E' stata presentata pratica di rinnovo CPI in scadenza nel 2022.

Sempre sugli immobili di nostra proprietà i lavori invece previsti per il 2023 sono:

**Molinazzo 12**

Risanamento dei balconi come negli anni precedenti, nei quali si procederà con il ripristino della pavimentazione di n.4 balconi

Ripristino della linea vita presente in copertura

**Leopardi 7**

Sostituzione lampade corsello box

Manutenzione straordinaria autoclave

Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante

**Matteotti 1**

Sostituzione porta C.T.

Manutenzione straordinaria aree verdi con messa a dimora nuove essenze e modifica impianto irrigazione

**Papa Giovanni 20**

Manutenzione straordinaria area giochi mediante sostituzione parti usurate dei giochi a molla

Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante

**Europa 8**

Installazione aspiratore locale rifiuti

Per quanto concerne il nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei sono state appaltate le opere di realizzazione del nuovo intervento “Residenza Cotonificio” all’impresa Fama Costruzioni srl i cui lavori sono iniziati nel mese di luglio dello scorso anno. Al momento in cui scriviamo, le opere sono state realizzate fino al secondo piano fuori terra e la previsione è che i lavori abbiano termine a fine anno 2024. Per quanto riguarda le assegnazioni, sono stati firmati 16 contratti preliminari di acquisto su 40 appartamenti disponibili per quanto riguarda il c.d. Lotto 1, corrispondente alla nuova costruzione (40 appartamenti e 40 box).

Per quanto riguarda invece il Lotto 2, che corrisponde alla parte in ristrutturazione del caseggiato già esistente, le unità immobiliari che risulteranno dalla ristrutturazione saranno 3 appartamenti a piano terra più 7 box nel piano interrato. Al momento in cui scriviamo hanno avuto inizio anche questi lavori che termineranno a fine anno 2023, ma che in ogni caso saranno definitivamente venduti a chiusura di tutti i lavori (fine 2024) causa unica zona di cantiere con il Lotto 1.

#### **Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari:**

Nel 2022 si è continuato nella politica intrapresa negli anni precedenti di ridurre le spese cosiddette COPAL, che negli anni passati erano state tutte a carico dei soci assegnatari, inserendole invece (alcune totalmente altre parzialmente) come spese a carico Cooperativa e che hanno portato un risparmio totale per i Soci assegnatari di euro 81.229,00 **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 e compensi componenti CDA.

**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.

#### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

Anche durante il 2022 la situazione economica causata prima dalla pandemia da “Covid-19” e poi dall’impennata dei costi, ha causato non pochi problemi all’interno della comunità.

Nel nostro caso:

Una situazione costante relativa alle richieste di dilazione canoni di assegnazione, che ci consente tra l’altro di andare incontro ai Soci in difficoltà che dimostrano di volere rispettare gli impegni presi.

Per il quartiere di via Europa 8, che per convenzione con regione Lombardia prevede l’adeguamento del canone legato alle variazioni dei prezzi su base ISTAT, il CdA ha deciso, anche senza conferma di accettazione da parte di Regione Lombardia da cui siamo in attesa di risposta, **di bloccare tali aumenti per tutto il 2023.**

Organizzazione dell’ufficio con predisposizione di un piano di prenotazione per tutte le operazioni allo sportello Aggiornamenti costanti ai soci tramite sito internet e pagina facebook e locandine affisse in tutte le bacheche e ad ogni portone

Tornando ai temi più giuridici e tecnici del bilancio ribadiamo che ai sensi dell’art. 2428 l’attività viene svolta nella sede di Cormano, in via Molinazzo, 6 e negli edifici sociali.

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

#### **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.

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.

**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 31/12/2022 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 in qualche cooperativa hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico, è stato chiesto addirittura il commissariamento della cooperativa.

I Soci iscritti al 31/12/2021 erano 1614 mentre i Soci iscritti al 31/12/2022 erano 1682.

**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**

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

**L'attività caratteristica**

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 25 alloggi e 12 Box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2022, sono state effettuate 9 ristrutturazioni prima di procedere con l'assegnazione.

**Gestione finanziaria.**

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie sono stati in parte investite, come da oggetto Sociale Statutario, nelle nuove costruzioni, in parte investita in polizze assicurative a capitale garantito, in BTP e in parte 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".

Nel 2022, nostro malgrado, ci siamo trovati nelle condizioni di adire per le vie legali con un Socio, e un'altra volta in questi primi mesi del 2023.

**Il prestito sociale e le garanzie per i soci**

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, anche quest'anno, un incremento passando da euro 14.395.289 al 31/12/2021 ad euro 15.044.051 al 31/12/2022.

Questo grazie alla fiducia dimostrata dai Soci che hanno compreso e sono consapevoli 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.

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 e ammontante ad Euro 26.550.232,00 al 31/12/2022, 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 supera il 30% suggerito dalla nostra associazione di rappresentanza 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.

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

Nel corso delle verifiche periodiche e della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione il Collegio Sindacale ha potuto constatare, e ne dà atto, 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 i Comuni.
- 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 destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
- Per le missioni 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.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	2.117.756	1.918.471	2.088.756
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	896.908	807.257	754.221
Margine operativo netto (MON o Ebit)	752.181	668.506	617.207
Utile (perdita) d'esercizio	356.236	316.333	318.393
Attività fisse	35.567.071	35.634.300	35.520.286
Patrimonio netto complessivo	26.550.232	26.201.402	25.892.526
Posizione finanziaria netta	(10.372.075)	(8.683.862)	(8.538.367)

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

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	2.990.806	4.068.369	2.122.734
margine operativo lordo	896.908	807.257	754.221
Risultato prima delle imposte	422.079	386.245	335.981

### Principali dati economici

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite	2.117.756	1.918.471	199.285
Produzione interna	691.284	1.982.259	(1.290.975)
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	46.270	22.239	24.031
<b>Valore della produzione operativa (VP)</b>	<b>2.855.310</b>	<b>3.922.969</b>	<b>(1.067.659)</b>

Costi esterni operativi	1.734.702	2.897.849	(1.163.147)
Costo del personale	160.947	158.965	1.982
Oneri diversi tipici	62.753	58.898	3.855
<b>Costo della produzione operativa</b>	<b>1.958.402</b>	<b>3.115.712</b>	<b>(1.157.310)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>896.908</b>	<b>807.257</b>	<b>89.651</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	144.727	138.751	5.976
<b>Margine Operativo netto (MON o EBIT)</b>	<b>752.181</b>	<b>668.506</b>	<b>83.675</b>
Risultato dell'area finanziaria	(400.296)	(426.401)	26.105
<b>Risultato corrente</b>	<b>351.885</b>	<b>242.105</b>	<b>109.780</b>
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	70.194	144.140	(73.946)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>422.079</b>	<b>386.245</b>	<b>35.834</b>
Imposte sul reddito	65.843	69.912	(4.069)
<b>Risultato netto</b>	<b>356.236</b>	<b>316.333</b>	<b>39.903</b>

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE	1,34	1,21	1,23
ROI	1,95	1,81	1,79
ROS	35,52	34,85	29,55

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	197	295	(98)
Immobilizzazioni materiali nette	35.347.572	35.321.574	25.998
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	219.302	312.431	(93.129)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>35.567.071</b>	<b>35.634.300</b>	<b>(67.229)</b>
Rimanenze di magazzino	3.487.172	2.795.888	691.284
Crediti verso Clienti	217.378	127.490	89.888
Altri crediti	1.355.421	363.683	991.738
Ratei e risconti attivi	57.209	7.043	50.166
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>5.117.180</b>	<b>3.294.104</b>	<b>1.823.076</b>
Debiti verso fornitori	563.552	309.779	253.773
Debiti tributari e previdenziali	158.561	173.588	(15.027)
Altri debiti	39.769	146.239	(106.470)
Ratei e risconti passivi	751.954	866.514	(114.560)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.513.836</b>	<b>1.496.120</b>	<b>17.716</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>3.603.344</b>	<b>1.797.984</b>	<b>1.805.360</b>
Trattamento di fine rapp. di lavoro subord.	88.344	98.682	(10.338)
Altre passività a medio e lungo termine	426.495	450.405	(23.910)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>514.839</b>	<b>549.087</b>	<b>(34.248)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>38.655.576</b>	<b>36.883.197</b>	<b>1.772.379</b>
Patrimonio netto	(26.550.232)	(26.201.402)	(348.830)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(3.169.505)	(3.452.763)	283.258
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(8.935.541)	(7.216.153)	(1.719.388)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(38.655.278)</b>	<b>(36.870.318)</b>	<b>(1.784.960)</b>



Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) 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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	(9.016.839)	(9.432.898)	(9.627.760)
Quoziente primario di struttura	0,75	0,74	0,73
Margine secondario di struttura	(5.332.197)	(5.418.169)	(5.333.051)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,85	0,85

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide	4.560.692	6.470.722	(1.910.030)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	1.844.836	1.002.764	842.072
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	297.018	294.350	2.668
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	15.044.742	14.395.981	648.761
Debiti per leasing finanziario correnti			
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(8.936.232)</b>	<b>(7.216.845)</b>	<b>(1.719.387)</b>
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	3.169.803	3.465.642	(295.839)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	(1.733.960)	(1.998.625)	264.665
Debiti per leasing finanziario non correnti			
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(1.435.843)</b>	<b>(1.467.017)</b>	<b>31.174</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(10.372.075)</b>	<b>(8.683.862)</b>	<b>(1.688.213)</b>

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	0,48	0,49	0,59
Liquidità secondaria	0,68	0,67	0,64
Indebitamento	0,74	0,73	0,70
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.

#### 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:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	213.929
Altri beni	66

### **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, controllanti e consorelle**

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate e collegate. Per il nuovo intervento di via Cesare Battisti/via Cotonificio la Cooperativa procede in assoluta autonomia.

### **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**

Superata l'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", si sono poste a livello nazionale e internazionale le problematiche attinenti al conflitto militare russo/ucraino e, contestualmente, in modo più generalizzato, quelle connesse all'approvvigionamento delle risorse energetiche, con conseguente sviluppo di un tasso d'inflazione a doppia cifra, come non si vedeva ormai più da alcuni decenni.



**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 base alle successive leggi intervenute in materia.

La cooperativa con la collaborazione del nostro storico consulente 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, in particolare, con quello di mercato, ottenuto utilizzando le valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate.

Nel 2022 l'impairment test non ha evidenziato perdite durevoli di valore per 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:

<b>Riepilogo rivalutazioni</b>					
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.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Flavio Motta*