

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in via Molinazzo, 6 -20032 CORMANO (MI)



## Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Signore Socie e signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2021, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 316.333 al netto delle imposte.

### Premessa

Anche quest'anno crediamo sia doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi a causa del coronavirus. Oltre a questo, quando sembrava riuscissimo ad uscire dalla situazione negativa contingente provocata dalla pandemia, 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. Il Consiglio di Amministrazione cerca in ogni modo di attenuare l'impatto socio economico per tutto ciò che è di nostra competenza.

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 quindi dell'attuale situazione pandemica ancora non totalmente risolta, anche quest'anno il CDA ha voluto optare per una convocazione dell'Assemblea volta a tutelare la salute di tutti i Soci, considerato che gran parte della nostra base sociale è in una fascia di età considerata fragile. Si tratta di una modalità, che come abbiamo 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, ma che è volta a tutelare la salute di tutti.

Anche quest'anno 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 ancora quella di un collaboratore che tutti i Soci assegnatari conoscono Biagio Adduci, che ha per altro dimostrato gli scorsi anni 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.

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 2021, sulle prospettive e sulle opportunità che si apriranno allo sviluppo della Cooperativa nei prossimi esercizi.

### Risultanze del bilancio 2021 e eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 316.333, 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:

- Attività per contrastare Covid-19 sanificazione di tutte le scale dei caseggiati nei primi mesi del 2021.
- In ordine alle nuove costruzioni che si realizzeranno in Via Battisti/Cotonificio, conclusione della compravendita dell'area, con le successive attività di stipula della convenzione col Comune, delle opere di demolizione e degli inviti alla gara d'appalto per le costruzioni
- Azione legale nei confronti della Società Passepartout relativamente all'Alloggio di Via Parini 9 int.23 p.4 non rilasciato nei termini, con la conseguente procedura di sfratto eseguita nei primi mesi del 2022
- Azione legale effettuata da un Socio nei nostri confronti, a seguito di esclusione da Socio da parte del consiglio di Amministrazione, per gravi comportamenti dello stesso. A seguito di mediazione legale il Socio veniva riammesso
- 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. La situazione è quindi ancora in via di definizione.
- In merito al Superbonus, cosiddetto 110%, avevamo affidato un incarico ad un professionista soltanto per la verifica di fattibilità; a seguito del risultato positivo si è stipulato, a luglio 2021, un contratto con la Società Lohman (ora Lombardi) per i quartieri Matteotti-Parini e Papa Giovanni per tale realizzazione. Ad oggi la situazione è in via di definizione in quanto, a seguito delle modifiche effettuate dal Governo sui tempi e modi per sfruttare il superbonus su efficientamento energetico e per le situazioni di mercato in relazione alla reperibilità dei materiali e di personale, abbiamo avuto delle controversie con l'impresa che si è aggiudicata l'appalto che non sta rispettando i termini contrattuali. Ad oggi non siamo in grado di dare risposte più certe in merito

Per gli immobili di nostra proprietà nel 2021 sono stati effettuati le seguenti lavorazioni:

- **Via Molinazzo 12:** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021. Ripristinate le facciate danneggiate dalla grandine, intervento coperto da rimborso assicurativo
- **Via Leopardi 7:** Sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni. 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. Ripristinate le facciate danneggiate dalla grandine, intervento coperto da rimborso assicurativo
- **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, sono state installate delle cassette Naspo antincendio sulle scale B/C. Manutenzione straordinaria locale autoclave per sostituzione gruppo pompe
- **Matteotti 1:** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021
- **Europa 8:** Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021. Inserita nella manutenzione periodica semestrale la pulizia dei pozzetti corsello box, colonne di scarico e biologica
- **Uffici:** Ristrutturazione salone ufficio, realizzazione nuova pavimentazione e nuova parete retrattile.

Per quanto concerne il **nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei** sono state eseguite le opere di demolizione e bonifica dell'area ex Molina/ex Cartotecnica ed ottenuto il Permesso a costruire. A tutt'oggi siamo nella fase di definizione e scelta dell'Impresa a cui affidare le opere. La situazione

attuale del mercato, già accennata in precedenza, causata prima dalla pandemia, successivamente dalle distorsioni legate al superbonus e ultimamente dall'aumento dei prezzi delle materie prime a seguito del conflitto in Ucraina, ci ha costretto a dilatare i tempi decisionali in merito.

**Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari:** Nel 2021 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 76.840,00**. 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, sono rimasti interamente a carico Coop.

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

Anche durante il 2021 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
- 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
- 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
- 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.

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.

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. 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.

### 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 31/12/2021 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 31/12/2020 erano 1548 mentre i Soci iscritti al 31/12/2021 erano 1614.

### 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 15 alloggi e 15 Box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2021, sono state effettuate 20 ristrutturazioni prima di procedere con l'assegnazione.

NUMERO TOTALE ALLOGGI RISTRUTTURATI 2020						NUMERO TOTALE ALLOGGI RISTRUTTURATI 2021					
12						20					
ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE		ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE	
4	2	2	1	6	1	9	4	2	2	9	2
MOLINAZZO	2	1		MOLINAZZO	1	MOLINAZZO	4	0		MOLINAZZO	2
PAPA GIOVANNI	4	0		PAPA GIOVANNI	1	PAPA GIOVANNI	3	1		PAPA GIOVANNI	2
LEOPARDI	0	0		LEOPARDI	0	LEOPARDI	1	0		LEOPARDI	0
MATTEOTTI PARINI	0	1		MATTEOTTI PARINI	3	MATTEOTTI PARINI	1	1		MATTEOTTI PARINI	4
ERP	0	0		ERP	1	ERP	0	0		ERP	1
COSTO TOTALE RISTRUTTURAZIONI 2020						COSTO TOTALE RISTRUTTURAZIONI 2021					
€ 152.167,40						€ 275.067,66					
ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE		ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE	
€ 122.101,03		€ 10.638,00		€ 19.428,37		€ 257.968,48		€ 2.820,00		€ 14.279,18	
MOLINAZZO	€ 30.711,75	€ 9.797,00		MOLINAZZO	€ 12.488,40	MOLINAZZO	€ 110.261,75	€ 0,00		MOLINAZZO	€ 3.340,00
PAPA GIOVANNI	€ 31.021,68	€ 0,00		PAPA GIOVANNI	€ 1.500,00	PAPA GIOVANNI	€ 83.572,19	€ 2.120,00		PAPA GIOVANNI	€ 2.423,00
LEOPARDI	€ 38.090,40	€ 0,00		LEOPARDI	€ 0,00	LEOPARDI	€ 40.398,45	€ 0,00		LEOPARDI	€ 0,00
MATTEOTTI PARINI	€ 22.277,20	€ 841,00		MATTEOTTI PARINI	€ 4.153,97	MATTEOTTI PARINI	€ 23.736,09	€ 700,00		MATTEOTTI PARINI	€ 7.781,18
ERP	€ 0,00	€ 0,00		ERP	€ 1.286,00	ERP	€ 0,00	€ 0,00		ERP	€ 735,00
COSTO RISTRUTTURAZIONI AL MQ 2020 (solo ristrutturazioni complete)						COSTO RISTRUTTURAZIONI AL MQ 2021 (solo ristrutturazioni complete)					
524,82						578,49					
MOLINAZZO		403,04		MOLINAZZO		417,45		MOLINAZZO		454,19	
PAPA GIOVANNI		563,01		PAPA GIOVANNI		605,67		PAPA GIOVANNI		521,67	
LEOPARDI		571,07		LEOPARDI		521,67		LEOPARDI		521,67	
MATTEOTTI PARINI		612,79		MATTEOTTI PARINI		521,67		MATTEOTTI PARINI		521,67	

\* in alcuni appartamenti non effettuata la sostituzione dei serramenti

### 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. Inoltre, una parte della liquidità disponibile è stata investita in polizze assicurative a capitale garantito.

### 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 12.956.840 Al 31/12/2020 ad euro 14.395.289 al 31/12/2021.

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.

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 26.201.402,00 al 31/12/2021, 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 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.

### **Criteri 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 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 che risulta 0,85 ed è pertanto un ottimo risultato.

**Sintesi del bilancio (dati in Euro)**

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	2.086.110	2.223.510	3.027.626
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	783.758	734.921	698.543
Reddito operativo (Ebit)	812.646	732.661	654.744
Utile (perdita) d'esercizio	316.333	318.393	196.831
Attività fisse	35.634.300	35.520.286	34.775.724
Patrimonio netto complessivo	26.201.402	25.892.526	25.578.072
Posizione finanziaria netta	(10.668.916)	(8.538.367)	(8.166.028)

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
valore della produzione	4.068.369	2.122.734	2.501.431
margine operativo lordo	783.758	734.921	698.543
Risultato prima delle imposte	386.245	335.981	273.584

In relazione al presente bilancio, come già riferito in precedenza, non si ritiene applicabile la deroga alla prospettiva della continuità aziendale come definita nei paragrafi 21 e 22 dell'Oic 11 prevista dal comma 2 dell'articolo 38-quater del D.L. 34/2020 per l'esercizio in corso al 31/12/2020.

**Principali dati economici**

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi netti	1.918.471	2.088.756	(170.285)
Costi esterni	975.748	1.202.031	(226.283)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>942.723</b>	<b>886.725</b>	<b>55.998</b>
Costo del lavoro	158.965	151.804	7.161
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>783.758</b>	<b>734.921</b>	<b>48.837</b>
Ammortam. svalutaz. ed altri accantonamenti	138.751	137.014	1.737
<b>Risultato Operativo</b>	<b>645.007</b>	<b>597.907</b>	<b>47.100</b>
Proventi non caratteristici	167.639	134.754	32.885
Proventi e oneri finanziari	(426.401)	(396.680)	(29.721)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>386.245</b>	<b>335.981</b>	<b>50.264</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>386.245</b>	<b>335.981</b>	<b>50.264</b>
Imposte sul reddito	69.912	17.588	52.324
<b>Risultato netto</b>	<b>316.333</b>	<b>318.393</b>	<b>(2.060)</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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ROE netto	0,01	0,01	0,01
ROE lordo	0,01	0,01	0,01
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,42	0,35	0,22

**Principali dati patrimoniali**

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	295	394	(99)
Immobilizzazioni materiali nette	35.321.574	35.369.451	(47.877)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	299.552	137.482	162.070
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>35.621.421</b>	<b>35.507.327</b>	<b>114.094</b>
Rimanenze di magazzino	2.795.888	813.629	1.982.259
Crediti verso Clienti	127.490	42.411	85.079
Altri crediti	363.683	318.648	45.035
Ratei e risconti attivi	7.043	5.686	1.357
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.294.104</b>	<b>1.180.374</b>	<b>2.113.730</b>
Debiti verso fornitori	309.779	509.996	(200.217)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	173.588	110.604	62.984
Altri debiti	146.239	246.539	(100.300)
Ratei e risconti passivi	866.514	854.952	11.562
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.496.120</b>	<b>1.722.091</b>	<b>(225.971)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>1.797.984</b>	<b>(541.717)</b>	<b>2.339.701</b>
Trattam. di fine rapporto di lavoro subord.	98.682	87.173	11.509
Debiti tributari e previd. (oltre l'eserc. Succ.)			
Altre passività a medio e lungo termine	450.405	447.544	2.861
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>549.087</b>	<b>534.717</b>	<b>14.370</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>36.870.318</b>	<b>34.430.893</b>	<b>2.439.425</b>
Patrimonio netto	(26.201.402)	(25.892.526)	(308.876)
Posiz. finanz. netta a medio lungo termine	(3.452.763)	(3.747.033)	294.270
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.216.153)	(4.791.334)	(2.424.819)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(36.870.318)</b>	<b>(34.430.893)</b>	<b>(2.439.425)</b>

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 (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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura	(9.432.898)	(9.627.760)	(9.197.652)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,73	0,74
Margine secondario di struttura	(5.418.169)	(5.333.051)	(5.427.903)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,85	0,84

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	6.461.884	8.446.888	(1.985.004)
Denaro e altri valori in cassa	8.838	4.080	4.758
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>6.470.722</b>	<b>8.450.968</b>	<b>(1.980.246)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.002.764</b>		<b>1.002.764</b>

Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	14.395.289	12.956.840	1.438.449
Quota a breve di finanziamenti	294.350	285.462	8.888
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>14.689.639</b>	<b>13.242.302</b>	<b>1.447.337</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(7.216.153)</b>	<b>(4.791.334)</b>	<b>(2.424.819)</b>
Quota a lungo di finanziamenti	3.465.642	3.759.992	(294.350)
Crediti finanziari	(12.879)	(12.959)	80
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(3.452.763)</b>	<b>(3.747.033)</b>	<b>294.270</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(10.668.916)</b>	<b>(8.538.367)</b>	<b>(2.130.549)</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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	0,49	0,59	0,52
Liquidità secondaria	0,67	0,64	0,59
Indebitamento	0,73	0,70	0,62
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,84	0,85	0,84

### 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:

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		23.424
Altri beni		4.709

### 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 mentre ora, per il nuovo intervento di via Galileo Galilei 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**

La crisi sanitaria da Covid-19, ancorché sia al termine lo stato di emergenza legale, continua a produrre i suoi effetti sulla salute, sulla economia, e sui rapporti sociali in Italia come nel resto del mondo.

L'invasione russa dell'Ucraina provoca, oltre alle paure e alle preoccupazioni, anche pesanti conseguenze economiche che tutti i paesi dell'Unione europea, e non solo, devono fronteggiare con attenzione e competenza per la salvaguardia dell'occupazione, degli investimenti programmati con il PNRR, della salute delle persone e delle imprese.

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 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 2021 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		
	<b>909.337</b>	<b>70.250</b>	<b>19.845.347</b>		<b>20.824.934</b>

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Flavio Motta*