

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 31/12/2023

Signore Socie e signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 97.343 al netto delle imposte.

Premessa

Anche quest'Anno riteniamo doveroso iniziare l'assemblea generale nel ricordo dei nostri Soci che ci hanno lasciati.

Anche l'esercizio chiuso al 31/12/2023, conferma, come tutti i 113 esercizi precedenti, l'impegno per il conseguimento degli scopi statutari nell'interesse dei soci. In particolare, oltre alla permanente gestione degli alloggi sociali esistenti ed assegnati in godimento d'uso ai soci (Settore indivisa) è proseguita l'attività di costruzione di nuovi alloggi, nell'area ex Cotonificio, da assegnare il proprietà ai soci che ne fanno richiesta (Settore divisa).

Risultanze del bilancio 2023 ed eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 97.343 al netto delle imposte, un risultato positivo ed in linea con i risultati degli anni precedenti.

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

- **Capitolo Super Bonus.** Nel corso del 2023 si è cercato di effettuare i lavori di efficientamento, sfruttando il c.d. superbonus 110. A seguito della controversia con la Lombardi (già Lohman srl) che non aveva iniziato nessun tipo di lavoro e con cui siamo tuttora in causa, si è cercato di percorrere altre strade; inizialmente cercando direttamente noi una Banca che ci accettasse il credito, cosa che è poi risultata vana a causa della chiusura di tutte le Banche a tale possibilità, successivamente trattando con una ditta nostra fornitrice (Edisys) la possibilità di far fare i lavori con sconto in fattura. Anche questa seconda ipotesi si è poi deciso di non percorrerla in quanto, con l'avvicinarsi della scadenza del SuperBonus, la spesa per poter effettuare era sempre più rilevante e tale per cui sarebbero venuti meno i vantaggi fiscali relativi.
- **Esclusione da Socio** di un socio moroso, nonostante la nostra volontà di andargli incontro, in quanto non rispettava nessun piano di rientro
- **Contributo conguagli soci 2022.** A causa dell'aumento dei costi delle utenze (energia e gas) dovute alle congiunture internazionali, nel 2023, al momento del conguaglio dell'esercizio precedente, si è deciso di concedere la riduzione del conguaglio pari a euro 100,00 per ciascuna unità abitativa, ripartita per il periodo di assegnazione effettiva.
- **Settore PROPRIETA' INDIVISA sono stati realizzati i seguenti interventi**

Via Molinazzo 12

E' stato eseguito il risanamento solo di alcuni balconi che necessitavano di piccola manutenzione ordinaria. Sono stati eseguiti inoltre la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante e nuove piantumazione zona area giochi, nonché la revisione della linea vita presente in copertura

Via Leopardi 7

Sono state sostituite le lampade del corsello box con tipologia a led, la manutenzione straordinaria in autoclave e delle aree verdi mediante potatura delle piante

Via Matteotti 1

Sono state sostituite la caldaia con una nuova a condensazione con ecobonus 50% e la porta in C.T.

Inoltre è stata eseguita una manutenzione straordinaria delle aree verdi con messa a dimora nuove essenze e modifica dell'impianto irrigazione

Via Papa Giovanni 20

Sono state eseguite lavori di manutenzione straordinaria dell'area giochi mediante sostituzione parti usurate dei giochi a molla e delle aree verdi mediante potatura delle piante

Via Europa 8

È stato installato un aspiratore nel locale rifiuti.

PREVISIONE 2024:

Via Molinazzo 12

Installazione di impianto disincretante in autoclave e di nuovo cancello carraio lato ingresso compreso automazione e manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di n.3 betulle

Via Leopardi 7

Manutenzione straordinaria impianti ascensore, adeguamento quadro di manovra richiesto dall'ente di controllo e la manutenzione straordinaria per ripristino pavimentazione esterna zona area giochi

Via Matteotti 1

Sostituzione di nuove lampade a led nei vani scale di Via Parini

Via Papa Giovanni 20

Nell'anno in corso si prevede di installare un nuovo cancello carraio lato ingresso principale comprensiva di automazione, la manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura di n.5 betulle, il ripristino della linea vita presente in copertura e la sostituzione della centrale termica con ecobonus 50%

Via Europa 8

Nell'anno in corso si effettuerà la sostituzione dei filtri impianto VMC all'interno degli alloggi

- Settore della PROPRIETA' DIVISA "Residenza Cotonificio",

nel corso del 2023 è stato necessario dare incarico ad Altro Tecnico per la Direzione Lavori, per superare le problematiche che stavano nascendo per la gestione delle varianti richieste dai Soci e per le varianti necessarie al completamento della palazzina. Ad oggi, sono stati venduti 24 su 40 appartamenti della palazzina nuova e 2 su 3 appartamenti della palazzina ristrutturata. Ad oggi siamo nella fase della suddivisione interna degli appartamenti e della posa degli impianti meccanici ed elettrici e lo Stato avanzamento Lavori è tale per cui la consegna è prevista per i primi mesi del 2025

- Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari:

Nel 2023 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 84.928,00** 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., Collegio sindacale, 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

La crisi energetica non era stata ancora superata quando l'inflazione ha registrato un aumento da paura.

I bilanci delle famiglie hanno registrato una forte riduzione del potere d'acquisto degli stipendi, delle pensioni. La spesa nei supermercati è diventata proibitiva. Per arrivare a fine mese i soci della cooperativa, come di tutte le cooperative del settore, hanno attinto dai risparmi accumulati con i prestiti sociali.

Non sono mancate le richieste dei soci assegnatari che hanno chiesto ed ottenuto dilazioni di pagamento dei canoni di godimento degli alloggi.

L'ufficio è stato organizzato con predisposizione di un piano di prenotazione per tutte le operazioni allo sportello.

I soci sono stati aggiornati tramite il sito internet e una pagina di facebook oltre alle 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.

Come riferito nella Nota Integrativa

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.

In effetti, per cause esterne, da un paio d'anni il mondo intero convive con situazioni assurde, violente ed inumane che fanno temere conseguenze devastanti.

Nella nota integrativa, nel paragrafo relativo ai Fatti di rilievo verificatesi nel corso dell'esercizio, abbiamo riferito in merito al conflitto iniziato il 24 febbraio 2022, con l'invasione Russa dell'Ucraina, che continua ancora con instancabile bombardamento di scuole, case, fabbriche e morte dei civili oltre che dei militari.

In Palestina, dopo il tragico e violento attacco di Hamas del 7 ottobre 2023, ha avuto inizio un feroce e sproporzionato attacco di Israele, ancora in corso e che, nonostante gli appelli di tutti i paesi democratici non accenna ad una tregua né tanto meno ad una fine del massacro di donne, anziani e bambini.

Contano fino ad ora 35 mila morti, che nella realtà sono molto di più sia per i morti sotto le macerie che per Ma si tratta di un dato certamente errato perché non sono contati tutti i palestinesi morti sotto le macerie dei palazzi distrutti e le fosse comuni dove sono state rinvenute centinaia di morti a Gaza.

Un aspetto che merita di essere ricordato, perché di una crudeltà inaccettabile: molti bambini muoiono di fame, perché non fanno arrivare gli aiuti provenienti dall'Europa e dagli Stati Uniti. Si tratta di una crudeltà bestiale, con rispetto degli animali feroci della foresta che, se incontrano un animaletto piccolo, anche della specie che da adulto mangiano per fame, lo aiutano, lo allattano, hanno pietà che, purtroppo non ha chi comanda in Israele.

Eppure gli altri paesi liberi e democratici non pare facciano molto per fermare le guerre. Stiamo vivendo un periodo molto strano, orribile, assurdo.

Il Papa, solo il Papa ha la forza di ripetere di abbandonare le armi e per l'Ucraina dice spesso che "serve il coraggio di negoziare". "La parola negoziare è una parola coraggiosa".

Per quello che succede in Palestina il Papa dice che non è guerra ma terrorismo. Il Papa ha ragione. Noi siamo preoccupati, molto preoccupati.

Abbiamo però la speranza che le guerre finiscano presto e che si riprenda in tutto il mondo la pace, la democrazia, la giustizia e la libertà.

I problemi non mancano neppure nel nostro paese, con le violenze nelle nostre città, le malattie e la fame: basta guardare le lunghe code di persone, anche di italiani, nei luoghi in cui l'OSF (Opera di San Francesco per i Poveri) distribuisce pasti, abiti, medicinali, visite mediche e assistenza. Oppure l'Associazione Pane Quotidiano dove le file delle persone si allungano ogni giorno che passa.

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 31/12/2023 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 comunicazioni 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 31/12/2022 erano 1682 mentre i Soci iscritti al 31/12/2023 erano 1742.

Ristorni

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 diversi alloggi e Box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2023, sono state effettuate le ristrutturazioni degli alloggi 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".

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, come tutte le cooperative del settore, un decremento passando da euro 15.044.051 al 31/12/2022 ad euro 14.400.991 al 31/12/2023.

La dipartita dei soci depositanti più anziani e la necessità di arrivare a fine mese da parte dei soci titolari di libretto di risparmio sociale hanno fatto registrare una diminuzione significativa dei prestiti sociali in tutte le cooperative del settore.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali rimane sempre un valore significativo perché oltre al vantaggio per i soci vi è quello della cooperativa e, soprattutto la 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 e dalla attenta gestione dello stesso.

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 26.638.845 al 31/12/2023, 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 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.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	2.048.698	2.117.756	1.918.471
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	700.860	896.908	807.257
Margine operativo netto (MON o Ebit)	545.371	752.181	668.506
Utile (perdita) d'esercizio	97.343	356.236	316.333
Attività fisse	35.679.353	35.567.071	35.634.300
Patrimonio netto complessivo	26.638.845	26.550.232	26.201.402
Posizione finanziaria netta	(14.255.690)	(12.399.398)	(10.963.447)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
valore della produzione	5.766.761	2.990.806	4.068.369
margine operativo lordo	700.860	896.908	807.257
Risultato prima delle imposte	164.120	422.079	386.245

Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi delle vendite	2.048.698	2.117.756	(69.058)
Produzione interna	3.567.165	691.284	2.875.881
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	23.708	46.270	(22.562)
Valore della produzione operativa (VP)	5.639.571	2.855.310	2.784.261
Costi esterni operativi	4.674.296	1.734.702	2.939.594
Costo del personale	188.804	160.947	27.857
Oneri diversi tipici	75.611	62.753	12.858
Costo della produzione operativa	4.938.711	1.958.402	2.980.309
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	700.860	896.908	(196.048)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	155.489	144.727	10.762
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	545.371	752.181	(206.810)
Risultato dell'area finanziaria	(469.754)	(400.296)	(69.458)

Risultato corrente	75.617	351.885	(276.268)
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	88.503	70.194	18.309
Risultato prima delle imposte	164.120	422.079	(257.959)
Imposte sul reddito	66.777	65.843	934
Risultato netto	97.343	356.236	(258.893)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
ROE	0,37	1,34	1,21
ROI	1,36	1,95	1,81
ROS	26,62	35,52	34,85

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	98	197	(99)
Immobilizzazioni materiali nette	35.396.058	35.347.572	48.486
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	283.197	219.302	63.895
Capitale immobilizzato	35.679.353	35.567.071	112.282
Rimanenze di magazzino	7.054.336	3.487.172	3.567.164
Crediti verso Clienti	58.741	217.378	(158.637)
Altri crediti	1.184.370	1.355.421	(171.051)
Ratei e risconti attivi	12.044	57.209	(45.165)
Attività d'esercizio a breve termine	8.309.491	5.117.180	3.192.311
Debiti verso fornitori	329.512	563.552	(234.040)
Debiti tributari e previdenziali	162.846	158.561	4.285
Altri debiti	171.536	39.769	131.767
Ratei e risconti passivi	723.146	751.954	(28.808)
Passività d'esercizio a breve termine	1.387.040	1.513.836	(126.796)
Capitale d'esercizio netto	6.922.451	3.603.344	3.319.107
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	98.274	88.344	9.930
Altre passività a medio e lungo termine	2.355.313	426.495	1.928.818
Passività a medio lungo termine	2.453.587	514.839	1.938.748
Capitale investito	40.148.217	38.655.576	1.492.641
Patrimonio netto	(26.638.845)	(26.550.232)	(88.613)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(3.277.373)	(3.169.803)	(107.570)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(10.231.999)	(8.935.541)	(1.296.458)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(40.148.217)	(38.655.576)	(1.492.641)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	(9.040.508)	(9.016.839)	(9.432.898)
Quoziente primario di struttura	0,75	0,75	0,74
Margine secondario di struttura	(3.309.548)	(5.332.197)	(5.418.169)
Quoziente secondario di struttura	0,91	0,85	0,85

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide	1.622.864	4.560.692	(2.937.828)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	2.849.747	1.844.836	1.004.911
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	303.619	297.018	6.601
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	14.400.991	15.044.742	(643.751)
Indebitamento finanziario corrente netto	(10.231.999)	(8.936.232)	(1.295.767)
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)	3.277.373	3.169.803	107.570
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)	746.318	293.363	452.955
Indebitamento finanziario non corrente	(4.023.691)	(3.463.166)	(560.525)
Posizione finanziaria netta	(14.255.690)	(12.399.398)	(1.856.292)

Il margine di tesoreria della società è di seguito evidenziato:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine di tesoreria	(10.366.747)	(8.820.575)	(8.214.769)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	0,36	0,48	0,49
Liquidità secondaria	0,79	0,68	0,67
Indebitamento	0,79	0,74	0,73
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,90	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		199.600
Altri beni		4.640

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

Nel corso dell'esercizio si sono riflesse sull'economia nazionale e internazionale le problematiche attinenti ai conflitti militari tra Federazione russa e Ucraina e quello divampato negli ultimi mesi dell'anno in Palestina, con conseguenti problematiche in termini di approvvigionamento delle risorse energetiche, tassi d'inflazione a doppia cifra, relazioni internazionali sempre più difficoltose. Noi cooperatori auspichiamo la cessazione immediata dei conflitti ed il ritorno di un mondo in pace.

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 2023 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:

Riepilogo rivalutazioni					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	Riserva per riv. L.72/83	Riserva per riv. L.576/75	Riserva di Rivalut. D.L. 185/2008		
Fabbricati	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 con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30%	Al Fondo di riserva legale	29.203
3%	Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	2.920
67%	Al fondo di riserva legale indivisibile	<u>65.220</u>
	Totale	97.343

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Flavio Motta