

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 31/12/2019**

Signore socie e signori soci,

dopo 110 bilanci annuali della nostra cooperativa, la relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019, non sarà letta e commentata alla vostra presenza.

Ci dispiace. Per la prima volta, in conseguenza dell'emergenza epidemiologica del Covid-19, per tutelare la salute di tutti, la vostra partecipazione deve essere a distanza. Si tratta di una modalità 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.

La salute è importante e le leggi vanno rispettate, esattamente come stiamo facendo ora in questa circostanza.

Ci siamo quindi trovati a dover sperimentare la partecipazione dei soci all'assemblea attraverso il Rappresentante Designato di cui 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. Una figura prevista per le società con azioni quotate in borsa e che il citato Decreto legislativo (con l'art. 135-*duodecies*), nella sua stesura permanente ritiene inapplicabile alle società cooperative.

Il decreto-legge n. 18/2020, con l'articolo 106, prevede la deroga di tale divieto e consente alle cooperative la nomina del Rappresentante Designato che può essere chiunque, un soggetto qualsiasi (quindi anche un soggetto giuridico, una società) estraneo alla cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione ha scelto un collaboratore che tutti i soci assegnatari conoscono Biagio Adduci. Abbiamo 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.

L'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 196.831.

Un bellissimo risultato che unitamente ad altri buoni risultati della Cooperativa avrebbe meritato una bella festa che la crisi sanitaria ci costringe a rinviare.

Nel corso dell'esercizio abbiamo effettuato diverse nuove attività:

- . **Nominato il Collegio sindacale;**
- . **Gestito gli alloggi sociali con la consueta attenzione;**
- . **Fornito ai soci assegnatari i servizi nel miglior modo possibile;**
- . **Impostato il nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei;**

A inizio anno abbiamo avuto informazioni di un'area in vendita per un nuovo intervento di edilizia libera sul territorio di Cormano, tramite trasformazione di un capannone e terreno sito in via Cesare Battisti 50 in residenziale. Verificata la fattibilità economica e tecnica dell'opera si è dato incarico allo studio Rebuscini+Cantoni per avere maggiori certezze tecniche e urbanistiche. Successivamente si è provveduto a chiedere ai nostri consulenti di Legacoop la fattibilità che viene ritenuta anche da loro interessante perché nei prossimi anni è previsto un aumento della popolazione sull'area metropolitana di Milano di circa 300.000 unità, che Milano città non potrà supportare e che si riverseranno quindi sull'hinterland. A seguire si è saputo di un'altra area adiacente a quella suindicata che era all'asta, la cui acquisizione avrebbe reso l'operazione ancora più vantaggiosa. Per questi motivi si è proceduto all'acquisto sia dell'area in vendita (ex Molina) sia di quella all'asta (ex Cartotecnica), sulle quali è stato presentato sia il piano d'indagine ambientale agli enti

preposti, sia la richiesta al Comune del parere preliminare al nuovo intervento abitativo. Ad oggi stiamo presentando il piano attuativo per potere poi procedere alla richiesta della concessione edilizia.

. **Aggiornato il libro soci:** con la ricerca dei soci nati prima del 31/12/1930 al fine di verificare l'interesse all'iscrizione in cooperativa, recesso soci senza interesse ed esclusione soci irreperibili.

. **Ultimato i Rogiti notarili edilizia libera:** sottoscritti n.5 rogiti notarili nel corso del 2019, all'inizio del 2020 è stato rogitato l'ultimo appartamento in edilizia libera.

L'intervento edilizio di via Leopardi, 18 a Cormano concluso nel 2017 ha visto la realizzazione di 24 alloggi e a inizio 2020 tutte le unità abitative con relative pertinenze sono state vendute. L'operazione ha consentito sia di aumentare il patrimonio della Società (27 alloggi in più da destinare ai soci attraverso la realizzazione della palazzina cosiddetta ERP) sia di avere un utile consistente da destinare alle finalità della nostra cooperativa.

. **Ridotto le spese COPAL a carico Soci assegnatari:** Nel 2019 sono state rese operative le decisioni di ridurre le spese cosiddette COPAL, che fino ad ora 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 €76.993,47. Le voci totalmente a carico Coop a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Consulenze (Fiscalista), Revisioni contabili Hermes, Revisione Lega, infortuni cumulativa C.d.A., Responsabilità civile verso terzi C.d.A., Tutela legale C.d.A., Compensi revisore unico, 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 e trattamento di fine rapporto. Anche i compensi agli Amministratori, che nel 2019 sono stati di €40.822,58 (al netto contributo Inps), sono rimasti interamente a carico Coop, così come tutte quelle spese relative alla gestione della proprietà indivisa per un totale di €124.774.

. **Recuperato Credito IMU dell'anno 2012** di € 30.076 a fronte dei € 14.132 previsti e sui quali non si riusciva ad avere risposta dall'Amministrazione Comunale

. **Adeguate canone assegnazioni secondo box:** per incentivare l'assegnazione dei box sfitti, delibera di riduzione canone assegnazione e azzeramento dei costi di registrazione per i soci assegnatari.

. **Definito recupero costi ristrutturazione Cappotto Termico - Papa Giovanni:** delibera di adeguamento dei canoni di assegnazione, maggiorazione di € 15,00 mq per i canoni inferiori a € 35,00 mq.

. **Effettuato beneficenza:** Lega Ambiente € 1.000 – Croce Rossa Italiana € 500,00 – Istituto Comprensivo XXV Aprile per concorso "Kangourou" € 1.000. Quest'ultima donazione ha permesso per la prima volta ai nostri ragazzi di partecipare alle olimpiadi di matematica, supporto fondamentale per permettere la trasferta dei ragazzi stessi.

. **Rinnovato Statuto con Delibera C.d.A. 05/11/2019: Nuovo Testo di Statuto – Nomina Collegio Sindacale – Nuovo Testo Regolamento Prestito sociale:**

Nomina del Collegio sindacale per obblighi di legge che recentemente (Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n.14 art. 379 comma 1) hanno imposto a Società come la nostra di averlo.

Nuovo Testo di Regolamento del Prestito sociale, seguendo i consigli di Legacoop, a cui siamo affiliati, al fine di garantire un maggior livello di sicurezza sui depositi dei soci prestatori e fornire maggiori informazioni sul prestito sociale.

. **Effettuato i seguenti Interventi Tecnici di rilievo eseguiti nel 2019:**

Via Molinazzo 12. A completamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato sono continuate le opere risanamento dei balconi ammalorati, le stesse proseguiranno anche negli anni a venire fino a completo risanamento di tutti balconi identificati. Inoltre è 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.

Via Leopardi 7. È stata eseguita la tinteggiatura dei vani scala mediante l'applicazione di un rivestimento acrililossanico e contestualmente sono stati sostituiti i corpi illuminanti presenti sui pianerottoli. Inoltre è stato sostituito il cancello carraio compresa la motorizzazione oleodinamica.

Papa Giovanni 20. Nel mese di maggio sono iniziati i lavori di riqualificazione dello stabile, in particolare è stata completata la posa del cappotto termico ed il rifacimento dei balconi nella palazzina A, mentre sono ancora in corso le lavorazioni sulla palazzina B. È stato eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti ascensore delle scale B/C, mediante la sostituzione delle funi di trazione e delle pulegge. Sono stati ultimati gli interventi previsti per l'ottenimento del rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi, in attesa di ricevere l'approvazione da parte dei Vigili del Fuoco. Inoltre a partire dal mese di dicembre è stato esteso il servizio di pulizie/portineria anche nelle ore pomeridiane.

Matteotti 1. È stato eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sull'impianto ascensore della scala D, mediante la sostituzione delle funi di trazione e della puleggia.

Eventi di rilievo effettuati nel 2020:

. **Area Battisti** Protocollato in Comune nel mese di gennaio la proposta di Piano Attuativo per l'area ex Molina/ex Cartotecnica, in fase di ottenimento autorizzazioni da parte degli enti preposti.

. Inoltre sono stati effettuati i seguenti **interventi di manutenzione** nell'anno in corso su nostri immobili:

Molinazzo 12. Ripristino del manto di copertura mediante la sostituzione delle tegole danneggiate e la pulizia dei canali di gronda. Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante.

Leopardi 7. Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante.

Matteotti 1. Manutenzione straordinaria sugli impianti ascensore delle scale B/C, mediante la sostituzione delle funi di trazione e delle pulegge.

Papa Giovanni 20. Prevista l'ultimazione della riqualificazione dello stabile "cappotto termico e balconi". Manutenzione straordinaria sull'impianto ascensore della scala A, mediante la sostituzione delle funi di trazione e della puleggia. Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante.

Europa 8. Tinteggiatura vano scala

Tutto ciò con la forza della nostra esperienza e dei nostri principi ed ideali: la mutualità, la solidarietà, l'accoglienza, senza lucro, senza egoismi, pur rimanendo un'impresa cooperativa.

In questi frangenti torna con forza nella nostra mente il pensiero di Alfred Marshall: **"Alcuni movimenti hanno un elevato scopo sociale, altri invece un fine economico; solamente le cooperative li hanno entrambi."**

Ma le novità più significative e, purtroppo, drammatiche le stiamo vivendo ora, nel corso del corrente esercizio.

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

Le misure attuate per contenere la pandemia da "Covid-19" nel settore dei servizi immobiliari residenziali hanno imposto uno stop forzato e inatteso. Lo scenario a breve e medio termine, che prima dell'emergenza sanitaria delineava un consolidamento del mercato immobiliare, si presenta ora più che mai incerto. Il "lockdown" ha imposto la sospensione di gran parte delle attività con conseguenti ripercussioni sulle assegnazioni di alloggi e sui cantieri. La prospettiva di una crisi economica duratura può avere impatti negativi sia sul lato dell'acquisto (meno reddito disponibile, disoccupazione, restrizione del credito), sia sul lato della locazione (morosità dei soci assegnatari).

Nel nostro caso:

- Aumento delle richieste di dilazione canoni di assegnazione
- Fermo dei cantieri
- Slittamento delle assegnazioni programmate
- Blocco delle richieste di ammissione a socio (solo nel periodo di lockdown)
- Nuova organizzazione dell'ufficio amministrativo su appuntamento
- Investimenti in dispositivi per promuovere lo "smart working"
- Aggiornamenti costanti ai soci anche tramite sito internet e pagina facebook

Altra novità è stata quella di effettuare, come meglio specificato avanti, delle **Donazioni** a seguito della

pandemia. Più precisamente:

- 5.000 €, che insieme alle donazioni di molte altre Cooperative della zona, hanno permesso di acquistare diversi respiratori donati agli Ospedali della zona Nord di Milano (Niguarda, Bassini, Sacco etc.);
- 2.500 € al Comune di Cormano per la distribuzione di generi alimentari alle persone bisognose di Cormano.

Altra conseguenza del COVID-19 è stata quella relativa all'Assemblea. Eravamo pronti per la convocazione dell'Assemblea generale dei soci, che come di consueto è convocata in prima convocazione entro il 30 aprile e la seconda convocazione tra la metà e la fine di maggio ma dopo la chiusura dell'esercizio siamo stati raggiunti dal coronavirus o Covid-19, che colpisce soprattutto le persone più deboli, per lo più anziani e che ha portato l'OMS, l'11 marzo, a comunicare che si tratta di una pandemia.

Il Governo italiano ha quindi emanato provvedimenti restrittivi per prevenire il Coronavirus. Con alcuni di tali provvedimenti (l'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18) sono stati prorogati i termini per la convocazione delle assemblee delle società che sono passati da 120 giorni a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Tutti chiusi in casa tranne i medici, gli infermieri, le forze dell'ordine e altre figure essenziali per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, e aiutare chi aveva bisogno, anche se negli ospedali mancavano i ventilatori polmonari per la terapia intensiva.

Per contribuire in qualche modo a questa situazione difficile, invitati dal nostro consulente Nino Buscemi, abbiamo partecipato alla raccolta fondi per l'acquisto dei predetti ventilatori da donare agli ospedali pubblici Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini.

Il 20 marzo scorso con il nostro consulente e altre undici cooperative come la nostra, è stato costituito il "Comitato per la Tutela della Salute dei Cittadini Contro il Covid-19" che ha consentito di donare in tempi brevi, dapprima cinque ventilatori a marzo e poi, verso la metà di aprile altri quattro.

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

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.

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

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

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 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.

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.

Clima sociale e politico

È malato. Il clima sociale e politico italiano è affetto da grave malattia. Anche quando ci sono segnali positivi non mancano coloro che vanificano tutto e fanno apparire negativo anche quello che non lo è e si continua a seminare odio, astio. In queste condizioni è tutto più difficile.

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2019 abbiamo prestato la necessaria attenzione affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere lo standard di qualità che consente ai soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza.

In particolare, sono stati eseguiti in tutti gli stabili i lavori programmati nel corso dell'anno.

Gestione finanziaria.

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

Soci morosi

Il Consiglio di Amministrazione non è insensibile ai bisogni e/o difficoltà rappresentati dai soci. tuttavia, come abbiamo più volte ribadito, il C.d.A. ha il dovere di tutelare gli interessi di tutti i soci e non solo di uno o di pochi. In anni passati siamo stati obbligati ad adire le vie legali nei confronti degli assegnatari morosi che non sono inadempienti per effettive situazioni di difficoltà e di bisogno, coi quali si stabilisce sempre insieme un piano di rientro che tuteli sia il socio moroso che la cooperativa, ma perché convinti che con la cooperativa "si può". **Quest'anno 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, come sempre, un incremento che va oltre la capitalizzazione degli interessi.

La nostra cooperativa considera fondamentale la raccolta del prestito da soci che destina totalmente per il conseguimento dello scopo sociale che come si è detto è reso difficile a causa del disinteresse degli enti pubblici che non sono capaci di cogliere l'offerta delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

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

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

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

La Vittoria rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a

qualsiasi esigenza dei soci prestatori, che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2019, pari ad euro 11.346.378, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 25.578.072, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

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

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	3.027.625	3.339.584	4.810.744
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	698.544	749.626	1.283.913
Reddito operativo (Ebit)	654.744	691.573	1.221.942
Utile (perdita) d'esercizio	196.831	236.422	749.002
Attività fisse	34.775.724	34.432.847	34.703.184
Patrimonio netto complessivo	25.578.072	25.387.726	25.172.817
Posizione finanziaria netta	(8.166.028)	(8.502.694)	(10.462.697)

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	2.501.430	2.061.961	2.778.496
margine operativo lordo	698.544	749.626	1.283.913
Risultato prima delle imposte	273.584	297.817	824.326

Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	2.934.317	3.260.802	(326.485)
Costi esterni	2.084.632	2.392.864	(308.232)
Valore Aggiunto	849.685	867.938	(18.253)
Costo del lavoro	151.141	118.312	32.829
Margine Operativo Lordo	698.544	749.626	(51.082)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	137.108	136.835	273
Risultato Operativo	561.436	612.791	(51.355)
Proventi non caratteristici	93.308	78.782	14.526
Proventi e oneri finanziari	(381.160)	(393.756)	12.596
Risultato Ordinario	273.584	297.817	(24.233)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	273.584	297.817	(24.233)
Imposte sul reddito	76.753	61.395	15.358
Risultato netto	196.831	236.422	(39.591)

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,01	0,01	0,03
ROE lordo	0,01	0,01	0,03
ROI	0,02	0,02	0,03
ROS	0,22	0,21	0,26

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	210	1.816	(1.606)
Immobilizzazioni materiali nette	34.578.776	34.182.426	396.350
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	183.779	235.646	(51.867)
Capitale immobilizzato	34.762.765	34.419.888	342.877
Rimanenze di magazzino	914.405	1.440.600	(526.195)
Crediti verso Clienti	61.387	71.974	(10.587)
Altri crediti	219.764	276.265	(56.501)
Ratei e risconti attivi	4.790	5.805	(1.015)
Attività d'esercizio a breve termine	1.200.346	1.794.644	(594.298)
Debiti verso fornitori	253.743	342.971	(89.228)
Acconti	98.654	319.238	(220.584)
Debiti tributari e previdenziali	164.555	140.186	24.369
Altri debiti	270.797	77.053	193.744
Ratei e risconti passivi	914.904	978.213	(63.309)
Passività d'esercizio a breve termine	1.702.653	1.857.661	(155.008)
Capitale d'esercizio netto	(502.307)	(63.017)	(439.290)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	78.103	69.436	8.667
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	438.255	397.015	41.240
Passività a medio lungo termine	516.358	466.451	49.907
Capitale investito	33.744.100	33.890.420	(146.320)
Patrimonio netto	(25.578.072)	(25.387.726)	(190.346)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(3.240.432)	(3.469.984)	229.552
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.925.596)	(5.032.710)	107.114
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(33.744.100)	(33.890.420)	146.320

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della cooperativa.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	(9.197.652)	(9.045.121)	(9.530.367)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,74	0,73
Margine secondario di struttura	(5.427.903)	(5.095.727)	(4.622.094)
Quoziente secondario di struttura	0,84	0,85	0,87

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	6.648.267	6.400.866	247.401
Denaro e altri valori in cassa	2.067	2.976	(909)
Disponibilità liquide	6.650.334	6.403.842	246.492
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanz. (prestiti sociali)	11.346.378	10.675.483	670.895
Quota a breve di finanziamenti	229.552	761.069	(531.517)
Debiti finanziari a breve termine	11.575.930	11.436.552	139.378
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.925.596)	(5.032.710)	107.114
Quota a lungo di finanziamenti	3.253.391	3.482.943	(229.552)
Crediti finanziari	(12.959)	(12.959)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(3.240.432)	(3.469.984)	229.552
Posizione finanziaria netta	(8.166.028)	(8.502.694)	336.666

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	0,52	0,51	0,41
Liquidità secondaria	0,59	0,62	0,63
Indebitamento	0,62	0,64	0,66
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,84	0,85	0,86

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,84, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

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

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

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

Ambiente

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

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

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	527.434
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	4.418

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, collegate, controllanti e consorelle.

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.

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa continuerà nella sua secolare attività a svolgere i consueti servizi legati all'abitare sia ai soci attuali che quelli futuri.

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.

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 (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

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

I dati relativi alle rivalutazioni eseguite sono i seguenti:

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

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

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Flavio Motta

BOLZA