

COOPERATIVA di ABITANTI PRATOCENTENARO E SASSETTI

società cooperativa

Sede in via Val Maira 4 - 20162 Milano

Codice Fiscale e Partita IVA 05969210961

Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente N°A188623 Cat. Coop. Edilizie di Abitazione
Registro Imprese Milano - REA 1862856 - Cod. Fisc. e Part. IVA 05969210961



Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a Euro 201.979.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra cooperativa, come è noto, opera nel settore dell'abitare con la formula, tanto antica quanto ancora attuale ed efficace, della proprietà indivisa mediante l'assegnazione degli alloggi ai soci a titolo di godimento d'uso e a proprietà divisa.

Per il primo settore il Consiglio di Amministrazione ha operato come di consueto allo scopo di assicurare condizioni di vivibilità migliori per i nostri soci e per le loro famiglie e puntare verso uno sviluppo pesantemente ostacolato dalla crisi generale.

Per il secondo, come è noto, ci siamo trovati impegnati nell'intervento di via Comune Antico a cavallo con la grave crisi iniziata nel 2007, e che nel settore immobiliare ha sferrato il colpo più pesante.

Per il paese è stato un anno difficile, lo è stato per le famiglie, per le imprese, per i disoccupati, per i giovani e, di conseguenza, anche per la nostra cooperativa che però è riuscita ugualmente a portare avanti la propria missione. Il settore immobiliare è quello che ha registrato le conseguenze più pesanti della crisi. Ne abbiamo avuto prova anche attraverso le iniziative alle quali la nostra cooperativa aveva partecipato.

E' risaputo che nei periodi di crisi bisogna fare più attenzione, perché i pericoli sono maggiori; per questo motivo il nostro Consiglio di Amministrazione affronta sempre con particolare cautela i problemi che si presentano ogni giorno. Talune imprese, anche cooperative, tentano di conseguire i propri scopi anche con attività illecite, con la corruzione, con il profitto a qualunque costo.

La nostra cooperativa può e deve continuare a svilupparsi con i metodi della buona amministrazione così come opera da oltre un secolo, e per questo motivo abbiamo immediatamente aderito alla richiesta di Alleanza delle Cooperative di sottoscrivere e far sottoscrivere una petizione per una proposta di legge popolare che contrasti le false cooperative.

Anche il Papa ha preso posizione su questo argomento affermando che *"contrastare e combattere le false cooperative, quelle che prostituiscono il proprio nome di cooperativa, cioè di una realtà assai buona, per ingannare la gente con scopi di lucro contrari a quelli della vera e autentica cooperazione"*

"Dovete investire, e dovete investire bene. In Italia certamente, ma non solo, è difficile ottenere denaro pubblico per colmare la scarsità delle risorse. La soluzione che vi propongo è questa: mettete insieme con determinazione i mezzi buoni per realizzare opere buone. Collaborate di più tra cooperative, organizzate le risorse per far vivere con dignità e serenità le famiglie; pagate giusti salari ai lavoratori, investendo soprattutto per le iniziative che siano veramente necessarie".

Per il Papa *"le cooperative devono continuare ad essere il motore che solleva e sviluppa la parte più debole delle nostre comunità locali e della società civile. Per questo occorre mettere al primo posto la fondazione di nuove imprese cooperative, insieme allo sviluppo ulteriore di quelle esistenti, in modo da creare soprattutto nuove possibilità di lavoro che oggi non ci sono".*

Noi siamo assolutamente d'accordo con il Papa, ora siamo ancor più consapevoli che la prudenza non deve costituire un freno ma la necessaria salvaguardia di quanto già fatto nel passato per continuare a far meglio nel futuro.

Sezione risparmio

Continua il trend positivo della sezione di risparmio con un piccolo incremento sull'anno precedente anche se le difficoltà economiche permangono in misura consistente e la tassazione che ci riguarda (sia diretta che indiretta) ha raggiunto livelli veramente pesanti.

A tale proposito il C.d.A. ringrazia i soci per la fiducia accordata anche nella gestione dei propri risparmi.

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

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, 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.

Ristorni

Nella nostra cooperativa non sono previsti ristorni specifici. Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del prezzo di assegnazione in proprietà e dal canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società. Art. 2514 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e 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 è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Sono state osservate rigorosamente 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.

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.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Andamento della gestione

Come abbiamo riferito nella prima parte della relazione, la crisi generale influisce e non poco sulle cooperative edificatrici. L'offerta di case è molto vasta e variegata, si riducono quindi le opportunità, ed il territorio sul quale si opera è per così dire, affollato. Occorre quindi affrontare il mercato andando verso nuovi bisogni e noi riteniamo che con l'intervento di via Via Comune Antico, mirando moltissimo sulla qualità ed il risparmio energetico, offrendo più possibilità di scelta, crediamo di soddisfare i nuovi bisogni che il nuovo modo di abitare richiede.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

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.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
valore della produzione	6.236.675	3.034.138	2.398.181
marginie operativo lordo	724.681	42.353	345.898
Risultato prima delle imposte	281.686	(711.471)	(451.849)

Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	1.561.562	1.572.153	(10.591)
Costi esterni	668.325	1.359.038	(690.713)
Valore Aggiunto	893.237	213.115	680.122
Costo del lavoro	168.556	170.762	(2.206)
Margine Operativo Lordo	724.681	42.353	682.328
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	47.351	56.491	(9.140)
Risultato Operativo	677.330	(14.138)	691.468
Proventi diversi	54.081	53.293	788
Proventi e oneri finanziari	(658.345)	(839.963)	181.618
Risultato Ordinario	73.066	(800.808)	873.874
Componenti straordinarie nette	208.620	89.337	119.283
Risultato prima delle imposte	281.686	(711.471)	993.157
Imposte sul reddito	79.707	84.843	(5.136)
Risultato netto	201.979	(796.314)	998.293

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.964	4.249	(1.285)
Immobilizzazioni materiali nette	28.646.377	28.695.657	(49.280)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	508.093	591.110	(83.017)
Capitale immobilizzato	29.157.434	29.291.016	(133.582)
Rimanenze di magazzino	15.132.262	10.608.950	4.523.312
Crediti verso Clienti	44.703	77.941	(33.238)
Altri crediti	333.103	181.682	151.421
Ratei e risconti attivi	49.308	35.486	13.822
Attività d'esercizio a breve termine	15.559.376	10.904.059	4.655.317
Debiti verso fornitori	1.514.791	1.307.985	206.806
Acconti	410.837	461.281	(50.444)
Debiti tributari e previdenziali	190.115	170.345	19.770
Altri debiti	185.782	185.934	(152)
Ratei e risconti passivi	1.229.244	1.010.439	218.805
Passività d'esercizio a breve termine	3.530.769	3.135.984	394.785
Capitale d'esercizio netto	12.028.607	7.768.075	4.260.532
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	96.563	86.082	10.481
Altre passività a medio e lungo termine	2.808.392	2.131.003	677.389
Passività a medio lungo termine	2.904.955	2.217.085	687.870
Capitale investito	38.281.086	34.842.006	3.439.080
Patrimonio netto	(13.040.359)	(12.841.065)	(199.294)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(20.642.420)	(17.533.312)	(3.109.108)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.598.307)	(4.467.629)	(130.678)
Mezzi propri e indebitamento finanziario	(38.281.086)	(34.842.006)	(3.439.080)

 netto

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	175.868	500.904	(325.036)
Denaro e altri valori in cassa	162	2.956	(2.794)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	176.030	503.860	(327.830)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	4.867.021	5.004.672	(137.651)
Quota a breve di finanziamenti	177.457	203.056	(25.599)
Crediti finanziari	(270.141)	(236.239)	(33.902)
Debiti finanziari a breve termine	4.774.337	4.971.489	(197.152)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.598.307)	(4.467.629)	(130.678)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	6.671.225	6.084.389	586.836
Quota a lungo di finanziamenti	13.998.872	11.587.713	2.411.159
Crediti finanziari	(27.677)	(138.790)	111.113
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(20.642.420)	(17.533.312)	(3.109.108)
Posizione finanziaria netta	(25.240.727)	(22.000.941)	(3.239.786)

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 e 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.

Ambiente

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

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	210.878
Impianti e macchinari	15.577
Altri beni	905
Arrotondamento	(1)

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che la cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio.

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti con cooperative e consorzi nell'ambito delle finalità

statutarie e contrattuali e nel rispetto delle regole cooperativistiche.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi mesi del 2015 è proseguita l'attività di cessione di alcune attività commerciali che ci ha consentito di migliorare i nostri flussi di cassa..

Alla fine del 2013 abbiamo iniziato una campagna pubblicitaria più aggressiva per l'intervento di Via Comune Antico e si sono visti i primi risultati con la sottoscrizione di tre compromessi e questo ci fa ben sperare.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso della gestione continueremo la campagna pubblicitaria intrapresa l'anno passato, proporremo la cessione di altre attività commerciali ai soci assegnatari, inoltre inizieremo la valutazione dei preventivi per una manutenzione straordinaria del quartiere di Via Taormina, che come è nel nostro modo di operare, vedrà la partecipazione ai costi di ristrutturazione, a fronte di un piano di ammortamento, di tutti i soci residenti in proporzione ai mq. dell' alloggio assegnato..

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.

Per effetto delle rivalutazioni monetarie eseguite i maggiori valori attribuiti agli immobili sono quelli appresso indicati:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONE IMMOBILI					
Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
Fabbricati	3.114	76.144	11.960.240	-	12.039.498

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2014	Euro	201.979
30% a riserva legale	Euro	60.594
3% ai fondi mutualistici	Euro	6.059
67% a riserva ordinaria indivisibile ex art 12 L.904/77	Euro	135.326

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Tripodi

“Io sottoscritto Francesco Tripodi, legale rappresentante della Società C.Ab. Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.”

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Tripodi