

COOPERATIVA DUECENTO**SOCIETÀ COOPERATIVA**

Sede in via Val Maira 4 - 20162 Milano
Codice Fiscale e Partita IVA 08922460962
Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente N°C106541 Cat. Coop. Edilizie di Abitazione
Registro Imprese Milano - REA 1862856 - Cod. Fisc. e Part. IVA 08922460962

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016**

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato negativo pari a Euro (748.121).

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Il 15 dicembre 2016 abbiamo presentato, al Comune di Milano, la chiusura dei lavori per l'intervento di Via Comune Antico.

L'intervento che consta di 56 alloggi di cui ad oggi prenotati dai soci assegnatari n. 27, è in classe energetica A+, e ha incontrato un buon gradimento presso soci e non soci.

Gli interventi di manutenzione ordinaria degli stabili storici e assegnati in godimento d'uso sono stati effettuati con regolarità in linea con la storia della cooperativa e le assegnazioni ai soci sono proseguite con regolarità.

Il Consiglio di Amministrazione è impegnato nell'esame dei preventivi per l'intervento di manutenzione straordinaria per i fabbricati di Via Taormina 11, ove sicuramente sarà effettuato un intervento d'efficientamento energetico che prevede la realizzazione del cappotto termico, con un risparmio notevole sul consumo di gas per il riscaldamento.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ad oggi abbiamo sottoscritto 29 rogiti per gli alloggi di via Comune Antico. Mentre i preliminari di assegnazione complessivi ancora da rogitare sono 8 per un totale di 37 alloggi assegnati. Questo ci fa ben sperare e riteniamo che entro il primo semestre dell'anno prossimo di poter chiudere l'intervento.

Abbiamo richiesto alla BCC di Sesto San Giovanni un finanziamento di un milione di euro per l'intervento di manutenzione straordinaria di Via Taormina, che ci è stato concesso e quindi potremo iniziare l'intervento entro il mese di agosto. La durata dei lavori è prevista in circa 12 mesi.

A tal proposito è stato emesso un piano di ammortamento, ventennale e trentennale, che verrà rimborsato da tutti i soci residenti, in solidarietà, come nostra consuetudine.

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 31/12/2016 il CdA ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissione 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.

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, sempre più rari, praticati nel libero mercato. Il risultato d'esercizio, fra l'altro, non è legato ai ricavi derivanti dallo scambio mutualistico con i soci. Anche per il settore a proprietà divisa i soci assegnatari acquisiscono la proprietà dell'abitazione a prezzi inferiori di quelli ottenibili nel libero mercato.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

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

	31/12/2016	31/12/2015
valore della produzione	2.391.480	4.550.358
margine operativo lordo	(199.499)	(529.969)
Risultato prima delle imposte	(671.859)	(230.423)

Principali dati economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	1.446.710	1.606.456	(159.746)
Costi esterni	1.467.549	1.963.211	(495.662)
Valore Aggiunto	(20.839)	(356.755)	335.916
Costo del lavoro	178.660	173.214	5.446
Margine Operativo Lordo	(199.499)	(529.969)	330.470
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	29.947	30.094	(147)
Risultato Operativo	(229.446)	(560.063)	330.617
Proventi diversi	167.538	991.767	(824.229)
Proventi e oneri finanziari	(609.951)	(662.127)	52.176
Risultato Ordinario	(671.859)	(230.423)	(441.436)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	(671.859)	(230.423)	(441.436)
Imposte sul reddito	76.262	367.303	(291.041)
Risultato netto	(748.121)	(597.726)	(150.395)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.282	2.022	(740)
Immobilizzazioni materiali nette	27.951.149	27.992.230	(41.081)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	503.463	508.093	(4.630)
Capitale immobilizzato	28.455.894	28.502.345	(46.451)
Rimanenze di magazzino	17.801.858	17.068.987	732.871
Crediti verso Clienti	684.409	112.378	572.031
Altri crediti	34.028	184.634	(150.606)
Ratei e risconti attivi	14.393	25.776	(11.383)
Attività d'esercizio a breve termine	18.534.688	17.391.775	1.142.913
Debiti verso fornitori	997.487	1.199.690	(202.203)
Acconti	1.328.639	412.004	916.635
Debiti tributari e previdenziali	428.226	299.280	128.946
Altri debiti	921.459	442.703	478.756
Ratei e risconti passivi	1.291.117	1.014.725	276.392
Passività d'esercizio a breve termine	4.966.928	3.368.402	1.598.526
Capitale d'esercizio netto	13.567.760	14.023.373	(455.613)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	118.501	105.782	12.719
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	2.166.870	2.524.571	(357.701)
Passività a medio lungo termine	2.285.371	2.630.353	(344.982)

Capitale investito	39.738.283	39.895.365	(157.082)
Patrimonio netto	(11.682.536)	(12.429.324)	746.788
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(23.078.349)	(22.373.903)	(704.446)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.977.398)	(5.092.138)	114.740
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(39.738.283)	(39.895.365)	157.082

A migliore descrizione della situazione 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.

	31/12/2016	31/12/2015
Margine primario di struttura	(16.782.825)	(16.082.488)
Quoziente primario di struttura	0,41	0,44
Margine secondario di struttura	8.592.362	8.932.335
Quoziente secondario di struttura	1,30	1,31

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	28.872	3.705	25.167
Denaro e altri valori in cassa	1.903	1.870	33
Disponibilità liquide	30.775	5.575	25.200
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	4.797.630	4.983.621	(185.991)
Quota a breve di finanziamenti	552.313	420.610	131.703
Crediti finanziari	(341.770)	(306.518)	(35.252)
Debiti finanziari a breve termine	5.008.173	5.097.713	(89.540)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.977.398)	(5.092.138)	114.740
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	6.268.673	6.355.437	(86.764)
Quota a lungo di finanziamenti	16.821.143	16.029.033	792.110
Crediti finanziari	(11.467)	(10.567)	(900)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(23.078.349)	(22.373.903)	(704.446)
Posizione finanziaria netta	(28.055.747)	(27.466.041)	(589.706)

Come indicato nella nota integrativa la posizione finanziaria netta della società risente degli effetti della ristrutturazione del debito.

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.

	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	0,08	0,04
Liquidità secondaria	1,95	2,19
Indebitamento	2,91	2,58
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,27	1,27

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,08. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,95. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente

soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 2,91. L'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni decisamente significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,27, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare 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.

Personale

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: la forza lavoro è costituita da sei dipendenti di cui tre impiegate e tre operai; il contratto nazionale di lavoro applicato per gli operai è: Portieri e Fabbri; per le impiegate è: Coop di Consumo, settore Commercio. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola e non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali di dipendenti o ex dipendenti, per le quali la Società avrebbe potuto essere dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra Società ha migliorato ulteriormente le condizioni in materia di sicurezza del personale.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società avrebbe potuto essere 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
Impianti e macchinari	20.734

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La vostra società si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000. Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi.

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

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.

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Tripodi