

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 31/12/2018

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2018 riporta un risultato positivo pari a Euro 669.616.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Avremmo voluto iniziare la presente relazione con l'ottimismo delle relazioni dei precedenti bilanci quando, nonostante i risultati d'esercizio, sembrava fosse tornata, dopo un lungo periodo di crisi finanziaria ed economica, la speranza di un futuro di crescita.

Quello che sta accadendo nel mondo, ed in particolare nel nostro paese, non consentono purtroppo di immaginare e programmare un futuro come lo abbiamo immaginato e sperato, come avremmo ritenuto di meritare, come sarebbe giusto per noi e per le generazioni future, per i nostri figli.

E' un periodo questo in cui sembra prevalere l'arroganza, la violenza, l'ingiustizia, la povertà, le guerre.

Restano inascoltate persino gli appelli del Papa che fin dal primo giorno del suo pontificato, ha lanciato inviti, preghiere e appelli rimasti per lo più inascoltati.

Rivolto alla politica ripete che *"non mancano i vizi, dovuti sia ad inettitudine personale sia a storture nell'ambiente e nelle istituzioni ed è chiaro che i vizi della vita politica tolgono credibilità ai sistemi entro i quali essa si svolge, così come all'autorevolezza, alle decisioni e all'azione delle persone che vi si dedicano. Questi vizi, che indeboliscono l'ideale di un'autentica democrazia, sono la vergogna della vita pubblica e mettono in pericolo la pace sociale"*.

Ora siamo in attesa delle elezioni europee che ci auguriamo possano confermare la volontà dei cittadini di andare avanti pur con le necessarie modifiche che garantiscano un funzionamento migliore.

Andamento della gestione

L'Assemblea dello scorso anno, approvando il piano industriale per il triennio 2018/2020, ha consentito alla nostra cooperativa di uscire da una situazione di stallo finanziario molto delicato. Il 13 ottobre 2018 abbiamo dato il via alle assegnazioni degli alloggi sociali ai residenti, ottenendo un risultato inaspettato. Abbiamo registrato 42 manifestazioni d'interesse, rispetto alle 78/80 stimate.

Nel 2018 siamo riusciti a rogitare 6 alloggi, permettendo alla cooperativa di proseguire la restituzione del prestito sociale, che per il 2018 è pari euro 1.261.458,00 oltre a circa 120.000,00 euro di restituzione dei certificati di deposito infruttiferi.

Le assegnazioni in proprietà di Borgo Comune Antico nel 2018 sono state 8. Inoltre abbiamo sottoscritto compromessi per altri 5 alloggi.

Il totale complessivo delle assegnazioni, tra rogate e oggetto di preliminare, è di 50 alloggi sui complessivi 56.

Abbiamo terminato l'intervento di efficientamento energetico dello stabile di Via Taormina e abbiamo sottoscritto il piano di ammortamento con BCC, che ha avuto inizio nel dicembre 2018.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Tutti gli indici confermano che Milano, unico caso in Italia, registra segnali positivi nel settore immobiliare ove sono previsti importanti investimenti nel settore immobiliare, anche in quello destinato all'affitto. La popolazione della città è in crescita ed il bisogno casa aumenta seppur con aspetti nuovi. Ora non c'è più il contadino che lascia la campagna per venire a lavorare in fabbrica a Milano. Ora ci sono migliaia di studenti, di insegnanti, di ricercatori, e altri che hanno bisogno di una casa per un periodo limitato.

Le cooperative dovrebbero saper dare risposte anche alle nuove domande di casa anche mediante l'adeguamento delle mission.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Come già riferito nella prima parte della presente relazione l'esercizio chiuso al 31/12/2018, deve intendersi sostanzialmente positivo ed in linea con il piano industriale triennale elaborato lo scorso anno.

Prestiti sociali

Nella relazione al bilancio precedente avevamo dato ampia informazione di quanto accaduto in materia di prestiti sociali nelle cooperative.

Oltre ai provvedimenti della banca d'Italia del 2016, è intervenuta la legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, commi da 238 a 243, che detta disposizioni per una migliore tutela a favore dei soci.

La deliberazione prevista per il CICR, da emanare entro il 30 giugno 2018, non è stata emanata.

L'autoregolamentazione di Legacoop è stata ugualmente riproposta con invito all'adozione del regolamento tipo che la nostra cooperativa adotta.

Nella nota integrativa sono fornite ulteriori precisazioni al riguardo.

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 31/12/2017 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 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.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi	4.138.956	10.265.717	1.614.248
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	472.174	(2.268.350)	(199.499)
Reddito operativo (Ebit)	1.369.218	(2.129.014)	(61.908)
Utile (perdita) d'esercizio	669.616	(2.677.410)	(748.121)
Attività fisse	28.683.588	29.385.308	28.807.131

Patrimonio netto complessivo	9.666.681	9.006.909	11.682.536
Posizione finanziaria netta	(19.196.361)	(21.636.705)	(28.055.747)

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	2.449.579	(668.847)	2.391.480
margine operativo lordo	472.174	(2.268.350)	(199.499)
Risultato prima delle imposte	662.375	(2.714.717)	(671.859)

Principali dati economici

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	3.217.528	10.097.878	(6.880.350)
Costi esterni	2.549.899	12.163.610	(9.613.711)
Valore Aggiunto	667.629	(2.065.732)	2.733.361
Costo del lavoro	195.455	202.618	(7.163)
Margine Operativo Lordo	472.174	(2.268.350)	2.740.524
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	24.384	28.503	(4.119)
Risultato Operativo	447.790	(2.296.853)	2.744.643
Proventi non caratteristici	921.428	167.839	753.589
Proventi e oneri finanziari	(706.843)	(585.703)	(121.140)
Risultato Ordinario	662.375	(2.714.717)	3.377.092
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	662.375	(2.714.717)	3.377.092
Imposte sul reddito	(7.241)	(37.307)	30.066
Risultato netto	669.616	(2.677.410)	3.347.026

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	0,07		
ROE lordo	0,07		
ROI	0,04		
ROS	0,43	(0,21)	(0,04)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.506	596	910
Immobilizzazioni materiali nette	28.023.724	28.452.275	(428.551)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	596.423	546.994	49.429
Capitale immobilizzato	28.621.653	28.999.865	(378.212)
Rimanenze di magazzino	5.158.917	6.848.294	(1.689.377)
Crediti verso Clienti	90.764	87.735	3.029
Altri crediti	24.123	20.733	3.390
Ratei e risconti attivi	12.516	7.617	4.899
Attività d'esercizio a breve termine	5.286.320	6.964.379	(1.678.059)

Debiti verso fornitori	470.880	733.553	(262.673)
Acconti	299.334	409.329	(109.995)
Debiti tributari e previdenziali	863.022	817.488	45.534
Altri debiti	6.250.210	5.093.932	1.156.278
Ratei e risconti passivi	795.171	958.016	(162.845)
Passività d'esercizio a breve termine	8.678.617	8.012.318	666.299
Capitale d'esercizio netto	(3.392.297)	(1.047.939)	(2.344.358)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	105.005	93.723	11.282
Altre passività a medio e lungo termine	1.739.714	2.097.271	(357.557)
Passività a medio lungo termine	1.844.719	2.190.994	(346.275)
Capitale investito	23.384.637	25.760.932	(2.376.295)
Patrimonio netto	(9.666.681)	(9.006.909)	(659.772)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(11.479.404)	(16.497.987)	5.018.583
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.716.957)	(5.138.718)	(2.578.239)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(28.863.042)	(30.643.614)	1.780.572

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	(19.002.981)	(20.002.287)	(16.782.825)
Quoziente primario di struttura	0,34	0,31	0,41
Margine secondario di struttura	(5.629.249)	(1.299.575)	8.592.362
Quoziente secondario di struttura	0,80	0,96	1,30

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	535.565	7.084	528.481
Denaro e altri valori in cassa	402	3.411	(3.009)
Disponibilità liquide	535.967	10.495	525.472
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	5.478.405	4.882.682	595.723
Quota a breve di finanziamenti	2.788.445	642.643	2.145.802
Crediti finanziari	(13.926)	(376.112)	362.186
Debiti finanziari a breve termine	8.252.924	5.149.213	3.103.711
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.716.957)	(5.138.718)	(2.578.239)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	4.633.180	5.974.318	(1.341.138)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	6.895.833	10.537.400	(3.641.567)
Crediti finanziari	(49.609)	(13.731)	(35.878)
Posizione finanziaria netta a medio e	(11.479.404)	(16.497.987)	5.018.583

lungo termine

Posizione finanziaria netta	(19.196.361)	(21.636.705)	2.440.344
------------------------------------	---------------------	---------------------	------------------

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	0,06	0,02	0,08
Liquidità secondaria	0,54	0,88	1,95
Indebitamento	2,48	2,89	2,91
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,80	0,93	1,27

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,06. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili per la semplice ragione che il prestito sociale è indicato fra i debiti a breve anche se, nella realtà, non è così come si può ben osservare, nella nostra come nelle altre cooperative del settore, che il prestito sociale ha una tenuta costante.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,54. Il valore assunto dal capitale circolante netto, come è noto, non è in linea all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,80, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. Al fine di ottenere una equilibrata situazione finanziaria è auspicabile che le dismissioni previste nel piano triennale possano essere confermate nel triennio quindi nel presente e nel successivo esercizio.

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 all'ambiente e al personale.

Personale

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: la forza lavoro è costituita da cinque dipendenti di cui tre impiegate e due 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.

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
Terreni e fabbricati	620.468
Impianti e macchinari	13.903
Altri beni	(1)

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese collegate e consorelle. Non ci sono imprese controllate e, ovviamente, controllanti.

Con la controllata Enoteca in liquidazione

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 società non ha utilizzato strumenti finanziari.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative 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.

I soci morosi non sono aumentati. I crediti sono comunque tenuti sotto controllo.

Rischio di liquidità

Non vi è, al momento, alcun rischio liquidità. Le dismissioni favoriranno la riduzione dei prestiti sociali e dei debiti bancari.

Rischio di mercato

Le nostre attività non sono paragonabili a quelle del libero mercato. Riteniamo pertanto che nel nostro caso sono attese le decisioni dei soci che intendono acquisire la proprietà della casa che occupano.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nei primi mesi del corrente esercizio è proseguita l'attività di assegnazione degli alloggi ai residenti e ad oggi abbiamo sottoscritto rogiti per nr. 8 alloggi.

Le vendite di Borgo Comune Antico, nei primi mesi del corrente esercizio sono state 3 per un totale di 53 su 56.

Questo risultato ovviamente impatta positivamente sul debito residuo con Banco BPM per il mutuo a suo tempo contratto per l'intervento, che ad oggi ammonta ad € 1.501.500,00.

Possiamo affermare che l'intervento del Borgo, nonostante le molte perplessità di alcuni soci e non solo soci, si è rilevato un intervento di alta qualità e crediamo che in un periodo di grande difficoltà e di crisi come quella che ha attraversato il nostro paese in questi anni, riuscire i 24 mesi a chiudere le assegnazioni, sia veramente un fatto eccezionale, ma non casuale. La cooperativa e tutti i suoi collaboratori, ai quali va un

sentito ringraziamento del Consiglio di Amministrazione, hanno dimostrato che la serietà, la professionalità e la grande disponibilità, consentono di realizzare risultati che alle volte sembrano irraggiungibili.

E' proseguita la restituzione del prestito sociale che nei primi mesi del corrente esercizio è stata di 327.000,00 euro.

Per quanto riguarda le assegnazioni in proprietà degli alloggi ai residenti riscontriamo un rallentamento delle prenotazioni, ma siamo fiduciosi che nel triennio riusciremo a raggiungere l'obiettivo previsto dal piano industriale.

Il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato il tema della continuità aziendale, in particolare, in fase di predisposizione del bilancio è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'impresa di continuare ad operare mantenendo il proprio equilibrio economico, patrimoniale e finanziario. A tale riguardo è in corso di aggiornamento il piano industriale triennale approvato dall'Assemblea dei soci nel corso del 2018, con l'obiettivo di mantenere il percorso intrapreso della riduzione dei costi della gestione caratteristica ed il miglioramento della situazione finanziaria della cooperativa, considerando anche i vincoli attuali e prospettici che la normativa vigente prevede in merito alle garanzie sulle liquidità del prestito sociale. Le azioni da intraprendere saranno ancora focalizzate all'assegnazione in proprietà parziale del patrimonio immobiliare, solo ai soci residenti.

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

La nostra cooperativa 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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Tripodi