

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 31/12/2023

Gentili Socie e Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 449.595.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività della cooperativa viene svolta nella sede sociale di Via val Maira, 4 a Milano e presso gli edifici di proprietà della cooperativa.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La guerra tra la Russia e l'Ucraina è tutt'ora in corso e la strada della pace è molto impervia. Ci auguriamo che venga ascoltato dai belligeranti l'invito al dialogo, unico strumento che possa far cessare le ostilità.

Il 7 ottobre le milizie di Hamas hanno attaccato Israele con migliaia di missili e incursioni via terra, causando centinaia di morti.

Hamas è un'organizzazione politico-religiosa islamista che governa la Striscia di Gaza dal 2007 ed è considerata un'organizzazione terroristica da alcuni Paesi, come gli Stati Uniti, e dall'Unione europea. In risposta agli attacchi Israele ha dichiarato lo stato di guerra e ha bombardato la Striscia di Gaza, causando altre migliaia di morti tra i Palestinesi. Le azioni di questi giorni fanno parte del cosiddetto "conflitto israelo-palestinese", che prosegue dal 1948 a fasi alterne dopo la creazione dello Stato di Israele all'interno del territorio della Palestina.

Ad oggi i Paesi che riconoscono la Palestina come Stato a tutti gli effetti sono 139, ma tra questi non c'è l'Italia.

Il governo italiano ha condannato l'attacco di Hamas, esprimendo sostegno e vicinanza alla popolazione israeliana, una posizione condivisa in generale da tutti i partiti politici presenti in Parlamento. Allo stesso tempo, però, sia oggi sia negli ultimi anni i partiti hanno espresso idee diverse su quelle che secondo loro sono le responsabilità del conflitto tra Israele e Palestina.

A seguito dell'escalation della violenza sia in Israele che in Palestina, il movimento cooperativo internazionale è solidale con tutte le vittime di entrambe le parti del conflitto e con i nostri membri nella regione.

Noi operatori condanniamo fermamente gli attacchi contro la popolazione civile e il rapimento di civili e chiediamo alla comunità internazionale di sostenere gli sforzi diplomatici verso il rilascio, la riconciliazione, il rispetto del diritto internazionale umanitario e il rispetto dei diritti umani.

Esortiamo tutte le parti a cooperare per risolvere pacificamente questo conflitto, salvaguardando al tempo stesso la vita e i mezzi di sostentamento delle persone di entrambe le parti e adoperarsi seriamente per raggiungere una soluzione attraverso mezzi diplomatici.

Come cooperative, crediamo che la violenza non sia mai il modo per risolvere i conflitti. Oltre alla nostra dichiarazione su "**positive peace through cooperatives**" (pace attraverso le cooperative), chiediamo agli Stati, ai governi, alle organizzazioni internazionali e alle organizzazioni della società civile di sostenere e approfondire il loro impegno per costruire una pace positiva basata sulla giustizia economica, sulla riconciliazione e sull'uguaglianza, al fine di creare un futuro sostenibile per tutti.

In questi tempi difficili, crediamo che dovremmo tutti cooperare per sostenere la pace e il benessere di tutti in ogni angolo del nostro pianeta.

Nel mese di aprile 2024 si è tenuta a Roma l'Assemblea dei delegate/i, dopo aver sostenuto 29 assemblee territoriali e settoriali. Una conferenza chiamata "Immagina, Costruiamo insieme il futuro della Cooperazione".

Cito testualmente il Presidente Gamberini:

"Siamo una realtà che unisce 7 milioni e mezzo di cittadine e cittadini, più di chiunque in Italia. Una realtà che rappresenta imprese che danno lavoro a oltre mezzo milione di persone e fatturano ogni anno oltre 80 miliardi di euro, in tutti i settori e in tutti i territori. Le nostre cooperative sono leader in settori strategici come la grande distribuzione, le costruzioni, l'agroalimentare, l'abitare e altre ancora: da quelli più avanzati tecnologicamente a quelli che garantiscono i servizi essenziali che fanno funzionare e rispondono ai bisogni delle nostre comunità e la società nel suo insieme. Ma prima di tutto siamo diversi nei valori. Noi tutti siamo uniti da valori, ci uniscono e ci distinguono, sono la ragione e l'essenza stessa di un bilancio cooperativo, perché le cose che facciamo e i successi che otteniamo sono il risultato di un modo di essere di pensare. Il baricentro del nostro futuro e la nostra soggettività, siamo noi operatori e operatrici. Tutto questo a che fare sia con la nostra storia e con i nostri valori, il mutualismo oggi declinato dal neo mutualismo, sia con il futuro e su come sarà la cooperazione tra vent'anni. Noi dobbiamo cominciare a costruirla da adesso."

Persone, territori e comunità al centro: un nuovo welfare

Gli impatti delle varie crisi hanno colpito, segmentato, affaticato la società globale mostrando in modo evidente l'importanza dei legami sociali, del tessuto di comunità, delle reti territoriali.

L'antidoto all'isolamento, all'individualismo, alla solitudine, alla fragilità e all'emarginazione è una società in cui le persone e le comunità sono responsabili, attive, protagoniste e cooperative.

La cooperazione promuove un'idea di welfare come leva per favorire il benessere delle persone e rinforzare le comunità e i territori. Una categoria non riduttiva che interessa in senso olistico la vita delle persone, superando l'offerta di assistenza e servizi, nell'ottica di un benessere complessivo, di uno sviluppo equilibrato e dell'esercizio dei diritti costituzionalmente garantiti.

In proposito, la cooperazione di Legacoop è in grado di operare sinergie operative e culturali tra filiere intersettoriali finalizzate al perseguimento dell'obiettivo della promozione del benessere individuale e collettivo e alla tutela dei beni pubblici.

Siamo stati per davvero anticiclici, sostiene il Presidente Gamberini, veniamo da due anni di crescita, crescita di fatturati e di occupati, nonostante le difficoltà e gli ostacoli.

Questo però non ci deve far nascondere che siamo di fronte a un rallentamento dell'economia. L'accesso al credito, per il troppo rapido innalzamento dei tassi è una minaccia per il sistema delle imprese e pure per le cooperative.

Cooperare tra cooperative: filiere e territorio

Il valore dell'associazione è stato certamente evidente nella pandemia e da allora l'interesse per politiche di valorizzazione delle filiere, dei legami di territorio, del valore del "cooperare fra cooperative" è divenuto una delle richieste più esplicite da parte delle associate.

Per corrispondere a tali esigenze, Legacoop dovrà impegnarsi verso la progettazione e la messa in campo di competenze creative per strategie di sviluppo innovative trasversali, intersettoriali e di filiera, generative di valore aggiunto e con forme innovative come le reti e le strutture consortili (esistenti o di nuova realizzazione) anche per cogliere meglio le opportunità che la nuova programmazione europea e il quadro definito del PNRR mettono a disposizione.

Lo strumento dell'aggregazione delle imprese permette di raggiungere mercati ed opportunità altrimenti irraggiungibili. L'aspetto dimensionale nella forma cooperativa può rappresentare un fattore decisivo di cambiamento e di sviluppo di interi territori e distretti socio economici spesso caratterizzati da una diffusa presenza di micro e piccole cooperative nonché a livello associativo consolidare e codificare percorsi intersettoriali sui temi delle nuove forme di mutualismo allargato - **abitare, servizi, cultura**.

Alla fine del **2022 la società** è stata oggetto di interventi di riorganizzazione aziendale che hanno interessato anche la struttura amministrativa e contabile.

Nel 2023 abbiamo iniziato la gestione con i nuovi programmi, sono stati periodi di adattamento al programma, di continui aggiornamenti e revisioni; tutto il personale si è naturalmente impegnato, abbiamo dovuto affinare in corso dell'esercizio la procedura per la gestione del prestito sociale che ha creato qualche difficoltà nella gestione degli estratti conto.

Alla luce di quanto sopra il Consiglio di Amministrazione propone di avvalersi della facoltà **prevista dallo statuto** di convocazione dell'Assemblea dei Soci nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Andamento della gestione

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

Anche per il 2023 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.

Abbiamo proseguito l'assegnazione degli alloggi in godimento, mediante l'assemblea in presenza.

In seguito a quanto sta avvenendo nella nostra città, ovvero all'aumento degli sfratti operati nel corso dell'anno dal Comune di Milano e da MM che gestiscono le case popolari, abbiamo avuto un aumento considerevole di richieste di alloggi a costo calmierato, che ha costretto il Consiglio di Amministrazione, a partire dal mese di luglio 2023, a sospendere le iscrizioni per le assegnazioni in quanto non siamo nella condizione di far fronte alle moltissime richieste, avendo già un numero di iscritti alla lista di prenotazione molto elevato, a fronte del numero degli alloggi che si rendono disponibili.

Quanto sopra sta a significare che nei grandi centri urbani, occorre una politica per la casa da parte dell'Amministrazione Comunale e Regionale, per valutare le eventuali possibilità di predisporre un progetto comune di intervento al fine di risanare alcune proprietà immobiliari comunali che si rendono sfitte, con tutte le conseguenze negative che ne derivano dal punto di vista economico e sociale e che sono sottratte ad un uso socialmente utile. Attuando un progetto comune, tra Cooperative e Amministrazioni pubbliche, mettendo così a disposizione dei cittadini milanesi e dei soci delle cooperative, un consistente numero di alloggi nelle forme e nelle modalità che le Amministrazioni riterranno di disciplinare in una apposita Convenzione.

E' attualmente allo studio la valutazione di installare su alcune strutture dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica pulita.

Clima sociale, politico e sindacale

Come previsto nello scorso anno, con l'aumento dei costi dell'energia e del cibo il tasso inflattivo è divenuto di due cifre in quasi tutto l'occidente ed è possibile immaginare, soprattutto nel nostro settore, se gli istituti di credito decidessero di alzare ulteriormente i tassi d'interesse per fermare la crescita dei prezzi, chi ha sottoscritto prestiti o mutui potrebbe avere non poche difficoltà a ripagarli, con la conseguenza di rallentare le contrattazioni.

Le drammatiche esperienze recenti confermano che uno sviluppo globale duraturo, equilibrato e diffuso potrà fondarsi solamente su un modello di sviluppo sostenibile al contempo sul piano economico, sociale e ambientale.

Il 41 congresso di Legacoop ci ha dato un mandato preciso: rilanciare con forza l'identità e i valori della cooperazione per affermare la funzione sociale che la Costituzione le riconosce.

E' una operazione complessa, non è sufficiente essere d'accordo e dirlo, occorre praticarlo rendendo esplicito nei confronti di tutti gli attori dell'economia, della società delle istituzioni, anche attraverso la promozione di una legislazione rinnovata a sostegno del mondo cooperativo.

La cooperazione non è nata per dividere ma per unire, perché è la nostra natura: rendere saldi i legami tra le persone e le comunità.

Recentemente Legacoop abitanti ha proposto al Governo un piano pluriennale di ispirazione europea: 50mila alloggi di edilizia sociale di cui ci candidiamo a realizzare il 10%, con un risparmio per lo Stato di 277 milioni. E' la nostra proposta, attendiamo risposta.

L'attività caratteristica

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

È proseguita l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali.

Inoltre abbiamo approvato l'aumento dei prezzi di vendita degli alloggi sociali incrementandoli della % di inflazione rilevata dall'ISTAT, cos' come i canoni di godimento, come previsto contrattualmente.

Gestione finanziaria

Abbiamo ulteriormente ridotto nel 2023 l'indebitamento sia verso il prestito sociale per € 567.000 circa che verso gli istituti di credito per i mutui di € 335.000 circa. Dal 2017 a 31/12/2022 abbiamo ridotto l'indebitamento complessivo di € 11.087.000 circa.

Il Consiglio di Amministrazione presta un'attenzione particolare al prestito sociale, che nonostante la sua continua diminuzione, necessita di un monitoraggio puntuale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il 13 maggio 2024 si è tenuta una assemblea straordinaria ed ordinaria, che ha visto una larga presenza dei soci, per alcune modifiche statutarie e di aggiornamento dei regolamenti della nostra cooperativa.

Tutti gli argomenti all'ordine del giorno sono stati approvati.

Si è anche approvato l'allargamento della platea dei soci residenti e richiedenti per l'assegnazione in proprietà degli alloggi da loro abitati, nonostante l'aumento dei valori di vendita, approvati dall'assemblea.

E' stata modificata la procedura per l'assegnazione degli alloggi in godimento, oltre che modificare i valori di deposito al mq. è stato aumentato il valore di iscrizione alle liste di assegnazione, nonché il valore della quota sociale. Il tutto approvato dall'Assemblea dei Soci.

Prospettiva della continuità della cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, 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 coop. Duecento costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nel secolo di vita precedente.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore è tenuto 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.

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 lunga storia della cooperativa.

È prevedibile purtroppo che se non collaboriamo tutti per una energica ripresa, 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 sono però in grado di far fronte anche a tali eventuali inconvenienti ed è quindi nelle condizioni di poter guardare al futuro con fiducia.

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.

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 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/o 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 (ora MIMI - Ministero delle Imprese e del Made in Italy) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico.

Con la circolare n. 1 del 2 maggio 2021, il ministero ha affermato che, nelle cooperative edilizie: *dopo la stipulazione del rogito notarile di acquisto dell'alloggio il socio deve uscire dalla cooperativa e, in ogni caso, non può assumere la carica di Consigliere.*

Non sono stati considerati i soci in lista di attesa di assegnazione, i coniugi dei soci assegnatari in godimento degli alloggi, i soci fondatori, e tutti gli altri soci che formano la base della cooperativa per partecipare allo sviluppo e alla diffusione del rapporto mutualistico.

Purtroppo, a Roma la cooperazione di abitazione a proprietà indivisa è sconosciuta ed ignorata a tutti i livelli.

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 ed anche nell'edilizia convenzionata. Così come è al di sotto dei prezzi di mercato il prezzo praticato dalla cooperativa per gli alloggi assegnati in proprietà.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	1.301.583	1.268.483	1.334.428
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	840.099	458.622	602.006
Margine operativo netto (MON o Ebit)	812.162	426.523	573.173
Utile (perdita) d'esercizio	449.595	229.422	266.548
Attività fisse	24.096.061	24.830.734	25.050.922
Patrimonio netto complessivo	11.405.123	10.967.617	10.746.455
Posizione finanziaria netta	(10.979.189)	(12.080.325)	(12.475.507)

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	1.815.113	1.706.043	1.760.446
margine operativo lordo	840.099	458.622	602.006
Risultato prima delle imposte	493.654	260.451	308.438

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	1.301.583	1.268.483	33.100
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	511.414	250.323	261.091
Valore della produzione operativa (VP)	1.812.997	1.518.806	294.191
Costi esterni operativi	704.573	702.040	2.533
Costo del personale	122.779	194.250	(71.471)
Oneri diversi tipici	145.546	163.894	(18.348)
Costo della produzione operativa	972.898	1.060.184	(87.286)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	840.099	458.622	381.477
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	27.937	32.099	(4.162)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	812.162	426.523	385.639
Risultato dell'area finanziaria	(320.398)	(320.705)	307
Risultato corrente	491.764	105.818	385.946
Componenti straordinari	1.890	154.633	(152.743)
Risultato prima delle imposte	493.654	260.451	233.203

Imposte sul reddito	44.059	31.029	13.030
Risultato netto	449.595	229.422	220.173

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	3,94	2,09	2,48
ROI	3,67	1,87	2,50
ROS	62,40	33,62	42,95

La produttività aziendale del personale dipendente è posta in luce dai seguenti indici:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Utile operativo per dipendente	407.026	290.578	109.910
Utile netto per dipendente	224.797	114.711	53.309
Ricavi delle vendite per dipendente	650.791	634.241	266.885

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	17.059	3.519	13.540
Immobilizzazioni materiali nette	23.810.742	24.552.631	(741.889)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	271.460	281.284	(9.824)
Capitale immobilizzato	24.099.261	24.837.434	(738.173)
Rimanenze di magazzino	938.917	938.917	
Crediti verso Clienti	138.518	136.951	1.567
Altri crediti	87.485	106.813	(19.328)
Ratei e risconti attivi	4.007	8.208	(4.201)
Attività d'esercizio a breve termine	1.168.927	1.190.889	(21.962)
Debiti verso fornitori	119.864	224.187	(104.323)
Debiti tributari e previdenziali	314.354	302.805	11.549
Altri debiti	138.647	80.672	57.975
Ratei e risconti passivi	648.856	712.924	(64.068)
Passività d'esercizio a breve termine	1.221.721	1.320.588	(98.867)
Capitale d'esercizio netto	(52.794)	(129.699)	76.905
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	87.290	81.737	5.553
Altre passività a medio e lungo termine	1.583.542	1.589.233	(5.691)
Passività a medio lungo termine	1.670.832	1.670.970	(138)
Capitale investito	22.375.635	23.036.765	(661.130)
Patrimonio netto	(11.405.123)	(10.967.617)	(437.506)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(6.788.769)	(7.136.083)	347.314
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(4.181.743)	(4.933.065)	751.322
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(22.375.635)	(23.036.765)	661.130

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	25.235	9.111	16.124
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 mesi)	11.131	11.131	
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	418.204	536.525	(118.321)
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	3.808.582	4.427.959	(619.377)
Indebitamento finanziario corrente netto	(4.190.420)	(4.944.242)	753.822
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)	3.885.355	4.281.558	(396.203)

Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)	2.903.414	2.854.525	48.889
Indebitamento finanziario non corrente	(6.788.769)	(7.136.083)	347.314
Posizione finanziaria netta	(10.979.189)	(12.080.325)	1.101.136

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	0,05	0,05	0,07
Liquidità secondaria	0,24	0,21	0,22
Indebitamento	1,16	1,31	1,39
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,82	0,80	0,78

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale della Cooperativa 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.

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	294.036
Impianti e macchinari	3.530
Altri beni	10.751

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

La Cooperativa non ha avviato attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Come di consueto la nostra cooperativa nel corso dell'esercizio non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti.

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci persone fisiche regolarmente iscritti. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

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 di seguito si forniscono le informazioni in

merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

L'ammontare che, rappresenta adeguatamente la massima esposizione, è rappresentato dal Prestito sociale che come si è più volte riferito in altre parti della presente relazione non comporta alcun rischio e, al contrario, rappresenta la forza della cooperativa ed il rapporto di fiducia dei soci nella cooperativa e nel Consiglio di Amministrazione.

Rischio di liquidità

Non vi è alcun rischio di liquidità per la semplice ragione che i costi, le spese e gli investimenti sono coperti dai versamenti dei soci.

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.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 104/2020

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