

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 31/12/2022

Gentili Socie e Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari a Euro 229.422.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività della Cooperativa

Finalmente possiamo organizzare liberamente l'assemblea annuale in presenza, modalità, questa, che rispecchia uno dei caratteri più genuini per una società mutualistica.

Ovviamente con cautela, anche se il periodo pandemico è terminato, ma il virus è sempre presente a livello endemico.

Purtroppo, quanto sopra, non lo possiamo sostenere per ciò che riguarda l'Ucraina. La guerra con la Russia 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.

Noi cooperatori e cooperatrici siamo vicini al popolo ucraino che fugge, soprattutto le mamme, che portano al sicuro i propri figli perché le loro case vengono distrutte dai carri armati e dai missili, crollano anche gli ospedali, le scuole ed ogni cosa. Si tratta di una guerra efferata e imperdonabile.

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.

Nel mese di marzo 2023 si è tenuto il 41 congresso Nazionale della Lega delle Cooperative, nel quale è stato eletto il nuovo Presidente nella persona di Simone Gamberini, al quale rivolgiamo i migliori auguri di buon lavoro.

Molti sono i temi affrontanti nel documento congressuale che è stato approvato all'unanimità, che potrete leggere nel sito www.legacoop.it.

Riteniamo utile riportare integralmente alcuni passaggi del Documento di mandato che crediamo importanti per il nostro futuro.

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.

A tal fine, Legacoop intende:

- integrare diversi modelli di welfare sviluppati in ambito cooperativo (cura, abitare sociale, welfare culturale) in modo da promuovere un rinnovamento di sistemi di welfare nazionali e locali in chiave sostenibile e abilitante per le persone e le comunità, tenendo conto delle dinamiche demografiche (invecchiamento della popolazione, nuove famiglie), degli squilibri sociali e generazionali così come di quelli territoriali in termini, sia di miglioramento di vivibilità delle aree urbane che delle aree interne;
- potenziare il ruolo di advocacy, rafforzando tanto il sistema cooperativo, a livello locale, nazionale, europeo e internazionale quanto il confronto con le istituzioni pubbliche in un'ottica di amministrazione condivisa, anche attraverso gli strumenti della co-programmazione e co-progettazione pubblico-privato;
- promuovere nuove forme di cooperazione tra cittadini e imprese cooperative per la coproduzione di beni e servizi, incentivando il protagonismo attivo delle comunità e lo sviluppo dei territori;
- candidarsi ad essere parte attiva del welfare territoriale nell'ambito di partnership di sistema pubblico-privato- privato sociale per contribuire ad una visione di lungo termine per la risposta a bisogni nuovi e a quelli già esistenti ma trasformati dalle emergenze (sanitaria, demografica, abitativa, ecc..) ed essere promotore della organizzazione dei servizi innovativi.

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.

Il Consiglio di amministrazione, tenuto conto che alla fine del 2022 la società è stata oggetto di interventi di riorganizzazione aziendale che hanno interessato anche la struttura amministrativa e contabile dovendo, in accordo con l'ufficio amministrativo e con l'ufficio tecnico, cambiare dopo più di un trentennio il programma gestionale, passando dal classico e purtroppo ormai vetusto "Century" di Encodata ai "Polis" e "Domino" della società toscana Levon, propone di avvalersi della facoltà prevista dallo statuto di convocazione dell'Assemblea dei Soci nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Infatti il mese di dicembre del 2022, ma soprattutto questi primi mesi del 2023, sono stati periodi di adattamento al programma, di continui aggiornamenti e revisioni; tutto il personale si è naturalmente impegnato, seppur con l'entusiasmo dovuto al cambiamento, ad imparare procedure in alcuni casi diametralmente opposte alle precedenti ed a collaborare quotidianamente con i tecnici di Levon per tagliare su misura della nostra Cooperativa ogni procedura, dal prestito alla gestione degli affitti, dal capitale sociale alla gestione delle registrazioni nella quotidianità.

Andamento della gestione

Anche per il 2022 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.

Abbiamo rinunciato al Superbonus, come avevamo accennato nello scorso anno, in quanto troppo oneroso per gli interventi extra bonus che avremmo dovuto effettuare. E' attualmente allo studio la valutazione di installare su alcuni caseggiati dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica pulita.

Clima sociale e politico

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, che, 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.

A questo proposito il nostro pensiero va all'Emilia Romagna che in questi giorni è stata colpita da una pioggia violenta che ha provocato alluvioni di incredibile portata. Si parla di 15.000 sfollati e di molti morti, con danni non stimabili, si pensa ad alcuni miliardi. Come sempre il mondo cooperativo sarà solidale con le popolazioni colpite, mettendosi a disposizione e anche noi faremo la nostra parte, promuovendo iniziative al loro sostegno.

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, abbiamo approvato l'aggiornamento del piano industriale per il triennio 2023/2025 che verrà sottoposto all'attenzione dell'assemblea per la sua ratifica.

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

Gestione finanziaria

Abbiamo ulteriormente ridotto nel 2022 l'indebitamento sia verso il prestito sociale per € 250.000 circa che verso gli istituti di credito per i mutui di € 435.000 circa. Dal 2017 a 31/12/2022 abbiamo ridotto l'indebitamento complessivo di € 10.185.000 circa.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come preannunciato nella relazione del 2021 abbiamo inaugurato nel mese di ottobre 2022, in collaborazione con la nostra controllata Sasseti Servizi, il nuovo spazio di Coworking – COOPWORK DUECENTO, che ha incontrato un alto gradimento dei numerosi partecipanti all'inaugurazione e che sta lentamente iniziando la sua attività, per la quale siamo fiduciosi possa raggiungere gli obiettivi prefissati.

Nell'ottica di quanto indicato nel documento di mandato approvato dal 41° Congresso Nazionale di LegaCoop, il Consiglio di amministrazione ha preso in esame la possibilità di aderire ad un consorzio di importanti cooperative a proprietà indivisa, costituito nel 2022, che non ha scopo di lucro e si propone di favorire la crescita delle società consorziate, realizzando strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale dei rispettivi soci assegnatari ed anche di soggetti terzi.

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 31/12/2022 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 (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 hanno minacciato (e in qualche caso richiesto) il commissariamento anche di cooperative storiche.

Anzi, la Direzione nazionale del settore è andata anche oltre. Si veda in proposito la circolare n. 1 del 2 maggio 2021, con la quale afferma che: *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.*

Evidentemente i dirigenti ministeriali non conoscono la realtà cooperativa Lombarda ed emiliana, non conoscono la storia che ha avuto inizio verso la fine '800 e che si sono sviluppate nel periodo giolittiano.

Non sanno neppure che le nostre cooperative non acquisiscono soltanto case da assegnare ai soci ma forniscono una serie di servizi alle famiglie, agli anziani, ai bambini, alle donne. Non sanno neppure che le cooperative nascono là dove si manifesta un bisogno dei soci. Senza parlare di tutte quelle attività accessorie nel campo sociale, culturale, ricreativo, ecc. Forse è arrivato il momento giusto per far sentire la nostra voce, per farci conoscere e riconoscere per quello che siamo e per quello che vogliamo essere.

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)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	1.268.483	1.334.428	2.382.413
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	458.622	602.006	683.404
Margine operativo netto (MON o Ebit)	426.523	573.173	656.456
Utile (perdita) d'esercizio	229.422	266.548	257.704
Attività fisse	24.830.734	25.050.922	25.710.880
Patrimonio netto complessivo	10.967.617	10.746.455	10.485.775
Posizione finanziaria netta	(8.970.487)	(9.159.872)	(13.549.850)

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	1.706.043	1.760.446	1.634.193
margine operativo lordo	458.622	602.006	683.404
Risultato prima delle imposte	260.451	308.438	273.491

Principali dati economici

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite	1.268.483	1.334.428	(65.945)
Produzione interna		(81.000)	81.000
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	250.323	491.266	(240.943)
Valore della produzione operativa (VP)	1.518.806	1.744.694	(225.888)
Costi esterni operativi	702.040	688.228	13.812
Costo del personale	194.250	208.869	(14.619)
Oneri diversi tipici	163.894	245.591	(81.697)
Costo della produzione operativa	1.060.184	1.142.688	(82.504)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	458.622	602.006	(143.384)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	32.099	28.833	3.266
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	426.523	573.173	(146.650)
Risultato dell'area finanziaria	(320.705)	(241.114)	(79.591)
Risultato corrente	105.818	332.059	(226.241)
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	154.633	(23.621)	178.254
Risultato prima delle imposte	260.451	308.438	(47.987)
Imposte sul reddito	31.029	41.890	(10.861)
Risultato netto	229.422	266.548	(37.126)

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE	2,09	2,48	2,46
ROI	1,87	2,50	2,76
ROS	33,62	42,95	27,55

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
--	------------	------------	------------

Immobilizzazioni immateriali nette	3.519	4.135	(616)
Immobilizzazioni materiali nette	24.552.631	24.778.972	(226.341)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	274.584	267.815	6.769
Capitale immobilizzato	24.830.734	25.050.922	(220.188)
Rimanenze di magazzino	938.917	938.917	
Crediti verso Clienti	136.951	189.729	(52.778)
Altri crediti	117.944	149.415	(31.471)
Ratei e risconti attivi	8.208	27.168	(18.960)
Attività d'esercizio a breve termine	1.202.020	1.305.229	(103.209)
Debiti verso fornitori	224.187	132.044	92.143
Acconti		303.520	(303.520)
Debiti tributari e previdenziali	302.805	481.363	(178.558)
Altri debiti	80.672	84.412	(3.740)
Ratei e risconti passivi	712.924	768.260	(55.336)
Passività d'esercizio a breve termine	1.320.588	1.769.599	(449.011)
Capitale d'esercizio netto	(118.568)	(464.370)	345.802
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	81.737	119.584	(37.847)
Altre passività a medio e lungo termine	1.589.233	1.261.736	327.497
Passività a medio lungo termine	1.670.970	1.381.320	289.650
Capitale investito	23.041.196	23.205.232	(164.036)
Patrimonio netto	(10.967.617)	(10.746.455)	(221.162)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(7.121.328)	(7.403.021)	281.693
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(4.944.196)	(5.048.030)	103.834
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(23.033.141)	(23.197.506)	164.365

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide	9.111	67.805	(58.694)
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)	11.131	11.131	
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	536.525	471.305	65.220
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	4.427.959	4.666.991	(239.032)
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(4.944.242)	(5.059.360)	115.118
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	4.281.558	4.540.162	(258.604)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	(255.313)	(439.650)	184.337
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(4.026.245)	(4.100.512)	74.267
Posizione finanziaria netta	(8.970.487)	(9.159.872)	189.385

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	0,05	0,07	0,11
Liquidità secondaria	0,21	0,22	0,26
Indebitamento	1,31	1,39	1,54
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,80	0,78	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	(219.073)
Impianti e macchinari	16.554
Attrezzature industriali e commerciali	431
Altri beni	5.785

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 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Alla attività caratteristica e storica della cooperativa, quella relativa alla costruzione e gestione di immobili residenziali assegnati in godimento d'uso ai soci, abbiamo ritenuto opportuno e doveroso ampliare i servizi offerti ai soci, ed anche terzi, mediante l'avvio dell'attività di Coworking, di cui si è fatto cenno nella precedente relazione sulla gestione.

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