

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 31/12/2021

Gentili Socie e Soci,,

l'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un risultato positivo pari a Euro 266.548.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La diffusione globale dell'infezione da SARS-CoV-2, ovvero l'epidemia di COVID-19, non ha smesso di diffondersi anche se, per noi che ci siamo vaccinati, non spaventa come nei primi due anni di diffusione, però continua ad influenzare l'economia mondiale, nazionale, della nostra cooperativa ed anche i bilanci delle famiglie dei nostri soci.

L'occupazione è diminuita, i prezzi sono aumentati ed il potere di acquisto delle retribuzioni e delle pensioni si è ridotto in misura significativa.

Alla fine del mese di marzo di quest'anno è scaduto il termine dello stato di emergenza legale senza che ancora siano cessati i pericoli della pandemia da Covid-19 che continua a preoccupare sia in Cina, dove è comparsa nel 2019, che in Italia dove gli attuali indici elaborati dal ministero indicano che nella regione Lombardia sono in crescita.

Le autorità sanitarie suggeriscono ancora prudenza tant'è che il legislatore con il D.L. 228/2021 (c.d. Decreto Mille proroghe) ha confermato anche per le assemblee di bilancio 2021, la facoltà di adottare le modalità previste per le precedenti due assemblee, ovvero la facoltà di convocare i soci senza la presenza diretta degli stessi.

Nelle società cooperative il rapporto diretto con i soci sta alla base dell'essenza e del carattere stesso di questo tipo di società tanto è vero che la modalità di convocazione prevista dall'articolo 135-*undecies* del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (che prevede, per le società quotate, la delega di tutti i soci al rappresentante designato), è vietata alle società cooperative.

Il Consiglio di amministrazione, riunito nel mese di marzo per redigere il bilancio e convocare l'assemblea ha deliberato di convocare l'Assemblea dei Soci in presenza, ma con la tutela della salute dei partecipanti, con preventiva prenotazione e nel rispetto del distanziamento, della mascherina e della sanificazione del luogo.

Tenuto conto che la nostra società è una cooperativa a larga base sociale, la crisi sanitaria costituisce la "*particolare esigenza*" prevista dal 4° comma dell'articolo 24, dello statuto e del comma 2° dell'articolo 2364 del codice civile, che consentono di convocare l'assemblea dei soci entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio pertanto il CdA ha deliberato di far ricorso al predetto maggior termine per controllare l'andamento della pandemia e, nel caso di peggioramento, decidere la modalità di convocazione dell'assemblea che non esponga al rischio di contagio e, auspicabilmente alla presenza fisica dei soci. In caso contrario deciderà una delle modalità che il D.L. 228/2021, ha prorogato fino al 31/07/2022.

Nelle ultime settimane si registrano significativi miglioramenti sia rispetto al numero dei contagi che dei decessi. infatti il CdM ha emanato dei provvedimenti che consentono maggiore libertà e riducono le restrizioni precedentemente emanate, pur invitandoci a mantenere alta la guardia, perché le varianti che il Covid 19 genera sono molto aggressive e contagiose.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che alla luce del predetto miglioramento, quest'anno sia possibile

convocare l'assemblea generale con la presenza fisica dei soci, con le dovute cautele ma finalmente nel modo più naturale e consono in una società cooperativa come la nostra: salvo imprevisti dell'ultima ora.

Mentre sembrava quasi superata la crisi pandemica e si cercava di far ripartire l'economia, il presidente della federazione Russa ha pensato bene di invadere l'Ucraina, il 24/2/2022, gettando il mondo intero nel panico e segnando così una brusca escalation della crisi russo-ucraina in corso dal 2014.

Il presidente Putin ha deciso quindi di invadere l'Ucraina, riconoscendo come entità indipendenti, non controllate dal governo ucraino, le regioni di Donetsk e Luhansk e annettendo la Crimea alla Russia.

L'UE ha condannato fermamente la decisione di Putin, sia di riconoscere l'indipendenza delle regioni su citate nonché l'aggressione militare. Il ricorso alla forza e alla coercizione per cambiare i confini non è ammissibile nel XXI secolo. Le tensioni e i conflitti dovrebbero essere risolti esclusivamente attraverso il dialogo e la diplomazia. I leader della UE hanno esortato la Russia in varie occasioni a cessare immediatamente le sue azioni militari, a ritirare senza condizioni tutte le forze e le attrezzature militari dall'Ucraina e a rispettarne pienamente l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza. Hanno sottolineato il diritto all'Ucraina di scegliere il proprio destino ed elogiato il popolo ucraino per il coraggio dimostrato nella difesa del proprio paese.

La UE ha notevolmente ampliato le sanzioni nei confronti della Russia, in risposta all'aggressione militare, aggiungendo un numero significativo di persone ed entità all'elenco delle sanzioni e adottando misure senza precedenti.

La UE ha dimostrato unità e forza e ha fornito all'Ucraina, in modo coordinato, sostegno umanitario, politico, finanziario e materiale, assumendo l'impegno di continuare a dar prova di solidarietà e a fornire sostegno ai rifugiati in fuga e ai paesi che li ospitano. Si sta inoltre coordinando con i partner e gli alleati, in seno alle Nazioni Unite, all'OCSE, alla NATO e al G7.

E' ovvio che l'invasione russa all'Ucraina sta perturbando i mercati mondiali. Dall'inizio del conflitto si è verificato un forte aumento, a livello mondiale, dei prezzi delle principali materie prime ed in particolare dei carburanti. I recenti aumenti esercitano una nuova pressione sui mercati, i quali hanno già registrato picchi storici nei prezzi dell'energia nel 2021.

Ora è fondamentale, per tutti i paesi UE, ed in particolare per l'Italia, riuscire ad affrancarsi rapidamente dalla dipendenza dai combustibili liquidi, fossili e del gas russi.

Noi operatori 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.

Su questo tema ci piace usare le stesse parole del Papa che ripete: "tutto questo è disumano! Anzi, è anche sacrilego, perché va contro la sacralità della vita umana, soprattutto contro la vita umana indifesa, che va rispettata e protetta, non eliminata, e che viene prima di qualsiasi strategia! **Non dimentichiamo: è una crudeltà, disumana e sacrilega**".

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.

Andamento della gestione

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

Anche per il 2021 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 con la nuova procedura, che riscontra molto successo data la buona partecipazione.

E' proseguito lo studio di fattibilità per la richiesta del Superbonus 110%, che sta segnando il passo, per la grossa difficoltà tecnica incontrata sui ballatoi. Oltre che alla grossa difficoltà di reperimento ed aumento dei costi dei materiali, che allungano di molto i tempi di ristrutturazione, con il rischio di non procedere nei tempi stabiliti dalla legge.

Clima sociale e politico

Il clima sociale e politico italiano e internazionale ovviamente non ci aiuta, si è messa in moto una situazione complessa frutto del binomio tra pandemia e guerra.

Ma non sono solo le materie prime, il gas in particolare, il nodo: gli effetti della guerra si fanno sentire anche al supermercato.

Se il costo dell'energia e del cibo dovesse essere spinto ulteriormente dalla crisi dell'est, potrebbe succedere che il tasso inflattivo divenga di due cifre in tutto l'occidente ed è possibile immaginare, soprattutto nel nostro settore, se gli istituti di credito decidessero di alzare 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.

Merita di essere segnalato un significativo aumento delle richieste di case in affitto nelle grandi città ed in particolare a Milano..

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 altrettanta 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 31/12/2021 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 (Ministero dello Sviluppo Economico) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico ed è stato minacciato (e in qualche caso richiesto) il commissariamento anche di cooperative storiche.

Anzi, la Direzione nazionale del settore cooperative del MISE è andata anche oltre. Si veda in proposito la recente 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.

Andamento della gestione

Il tema dell'andamento della gestione è già stato accennato nella prima parte della presente relazione.

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2021 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.

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, con un po' di difficoltà, dovuta soprattutto all'impossibilità di tenere dell'assemblee di presenza, costringendoci all'utilizzo di nuova modalità, che comunque garantisce la massima trasparenza. Dobbiamo rilevare che la partecipazione via email, riscontra un ottimo risultato.

Abbiamo approvato l'aggiornamento del piano industriale 2021/2023, che consentirà alla nostra cooperativa di raggiungere gli obiettivi prefissati, nell'ottica del risanamento finanziario.

Gestione finanziaria.

Abbiamo ridotto ulteriormente l'indebitamento sia verso il prestito sociale per € 651.000,00 che verso gli istituti di credito per euro 390.000,00. Dal 31/12/2017 al 31/12/2021 abbiamo ridotto l'indebitamento complessivo per circa euro 9.500.000,00.

Le assegnazioni degli alloggi in proprietà ai soci proseguono come da programma.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato una ulteriore flessione di circa 600 mila euro anche per effetto dei rogiti di assegnazione in proprietà.

La nostra cooperativa offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e della legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali.

In tali condizioni la nostra cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore.

La Coop. Duecento rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio netto e che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore.

La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha emanato.

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dallo Statuto sociale.

La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (incontri, avvisi inviati ai soci e esposti in bacheca).

Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelievi.

È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.

La cooperativa impiega le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

I limiti alla raccolta del prestito sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati:

- l'ammontare complessivo del prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio;
- siamo consapevoli che, durante il periodo transitorio, il rispetto del limite previsto costituisca condizione per la raccolta di prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016;
- ove l'indebitamento nei confronti dei soci ecceda i 300.000 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della società (ma non è il caso della nostra cooperativa), il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati o con altre forme ivi previste.

La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute tutte le società cooperative che ricorrono al prestito sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato.

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2021, pari ad euro 7.520.514, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 10.746.457, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto 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 caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono.

Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile anche i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.
- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa.
- Sono state osservate 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.
- Per le ammissioni a soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- 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.

Con riferimento alla nuova prescrizione della legge e della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un ottimo risultato conseguito.

I dati di Bilancio

Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già osservato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	1.841.446	2.678.193	5.914.259
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	70.507	396.880	(215.373)
Reddito operativo (Ebit)	549.552	666.132	1.199.339
Utile (perdita) d'esercizio	266.548	257.704	633.337
Attività fisse	25.062.053	25.721.957	26.142.751
Patrimonio netto complessivo	10.746.455	10.485.775	10.245.534
Posizione finanziaria netta	(12.439.920)	(13.538.773)	(14.674.013)

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
valore della produzione	1.760.446	1.634.193	2.819.259
margine operativo lordo	70.507	396.880	(215.373)
Risultato prima delle imposte	308.438	273.491	641.836

In relazione al presente bilancio non si ritiene più applicabile la deroga alla prospettiva della continuità aziendale come definita nei paragrafi 21 e 22 dell'Oic 11 prevista dal comma 2 dell'articolo 38-quater del D.L. 34/2020 per l'esercizio in corso al 31/12/2020.

Principali dati economici

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi netti	1.334.428	2.382.413	(1.047.985)
Costi esterni	1.055.052	1.794.875	(739.823)
Valore Aggiunto	279.376	587.538	(308.162)
Costo del lavoro	208.869	190.658	18.211
Margine Operativo Lordo	70.507	396.880	(326.373)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	27.973	26.528	1.445
Risultato Operativo	42.534	370.352	(327.818)
Proventi non caratteristici	507.018	295.780	211.238
Proventi e oneri finanziari	(241.114)	(392.641)	151.527
Risultato Ordinario	308.438	273.491	34.947
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	308.438	273.491	34.947
Imposte sul reddito	41.890	15.787	26.103
Risultato netto	266.548	257.704	8.844

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ROE netto	0,03	0,03	0,07
ROE lordo	0,03	0,03	0,07
ROI	0,02	0,02	0,04
ROS	0,41	0,28	0,27

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.135	3.229	906
Immobilizzazioni materiali nette	24.778.972	25.264.308	(485.336)
Partecipazioni ed altre immobiliz. finanziarie	260.089	435.617	(175.528)
Capitale immobilizzato	25.043.196	25.703.154	(659.958)
Rimanenze di magazzino	938.917	1.019.917	(81.000)
Crediti verso Clienti	189.729	584.221	(394.492)
Altri crediti	138.284	120.558	17.726
Ratei e risconti attivi	27.168	30.473	(3.305)
Attività d'esercizio a breve termine	1.294.098	1.755.169	(461.071)
Debiti verso fornitori	132.044	169.863	(37.819)
Acconti	303.520	291.813	11.707
Debiti tributari e previdenziali	481.363	452.463	28.900
Altri debiti	84.412	115.768	(31.356)
Ratei e risconti passivi	768.260	821.312	(53.052)
Passività d'esercizio a breve termine	1.769.599	1.851.219	(81.620)
Capitale d'esercizio netto	(475.501)	(96.050)	(379.451)
Trattam. di fine rapp. di lavoro subordinato	119.584	105.999	13.585
Altre passività a medio e lungo termine	1.261.736	1.476.557	(214.821)
Passività a medio lungo termine	1.381.320	1.582.556	(201.236)
Capitale investito	23.186.375	24.024.548	(838.173)
Patrimonio netto	(10.746.455)	(10.485.775)	(260.680)
Posiz. finanz. netta a medio lungo termine	(7.403.021)	(7.968.339)	565.318
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.036.899)	(5.570.434)	533.535
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(23.186.375)	(24.024.548)	838.173

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della cooperativa.

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura	(14.304.467)	(15.225.105)	(15.885.629)
Quoziente primario di struttura	0,43	0,41	0,39
Margine secondario di struttura	(5.507.000)	(5.660.884)	(5.428.252)
Quoziente secondario di struttura	0,78	0,78	0,79

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	62.666	7.622	55.044
Denaro e altri valori in cassa	5.139	4.533	606
Disponibilità liquide	67.805	12.155	55.650

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	4.644.530	5.012.896	(368.366)
Quota a breve di finanziamenti	471.305	580.770	(109.465)
Crediti finanziari	(11.131)	(11.077)	(54)
Debiti finanziari a breve termine	5.104.704	5.582.589	(477.885)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.036.899)	(5.570.434)	533.535
Debiti verso soci per finanz. (oltre l'esercizio)	2.875.985	3.160.607	(284.622)
Quota a lungo di finanziamenti	4.540.162	4.821.058	(280.896)
Crediti finanziari	(13.126)	(13.326)	200
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(7.403.021)	(7.968.339)	565.318
Posizione finanziaria netta	(12.439.920)	(13.538.773)	1.098.853

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	0,07	0,11	0,09
Liquidità secondaria	0,22	0,26	0,36
Indebitamento	1,39	1,54	1,75
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,78	0,78	0,79

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 l'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	(462.055)
Impianti e macchinari	3.600

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, che non sussistono.

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

Nel primo trimestre del 2022 abbiamo, in collaborazione con una società di servizi a noi vicina, pensato ad una nuova attività, da collocare in uno spazio che si è reso disponibile per effetto della pandemia. Una attività di coworking, una attività che va verso il futuro. Un luogo dove diversi soggetti, che svolgono attività differenti, lavorano insieme condividendo gli spazi le esperienze, ognuno però svolgendo la propria attività, dando corpo ad una comunità di persone. Lo scopo è quello di favorire la socializzazione, lo scambio di professionalità e di idee, oltre che far conoscere la storia della nostra cooperativa. Si chiamerà COOPWORK DUECENTO.

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 con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30% Al Fondo di riserva legale	79.964
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	7.996
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	<u>178.587</u>
Totale	266.547

Presidente del Consiglio di amministrazione
Sig. Francesco Tripodi