

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 31/12/2020

Signore socie e signori soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2020 riporta un risultato positivo pari a Euro 257.704.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'emergenza sanitaria da Covid-19, dopo un anno e mezzo, provoca ancora danni alla salute delle persone, all'economia, alla scuola, alla cultura e alla libertà individuale e collettiva.

Nelle ultime settimane si registrano significativi miglioramenti sia rispetto al numero dei contagi che dei decessi, ma il pericolo è ancora molto alto.

Il Governo ed il parlamento hanno emanato provvedimenti atti a rallentare la diffusione del virus ed è stato prorogato il provvedimento del 2020 (l'art. 106 del D.L. 18/2020) che consente di organizzare le assemblee dei soci senza la presenza fisica degli stessi.

Avevamo sottolineato l'importanza e la necessità del provvedimento per la tutela della salute dei nostri soci.

Il D.L. 183/2020, convertito dalla legge 21/2021, ha prorogato la facoltà di convocare l'assemblea nella forma per noi inadatta, inusuale, estranea: senza la partecipazione diretta dei soci, ma attraverso il Rappresentante Designato di cui all'art. 135-undecies del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58.

La pandemia da Covid-19 ci obbliga ancora alla prudenza, al distanziamento e al vaccino per una migliore difesa dal virus, per uscire presto dalla insopportabile condizione in cui tutto il mondo è venuto a trovarsi, per tornare in libertà, per incontrarci, per parlarci, per confrontarci e per assistere alla ripresa economica anch'essa necessaria al paese, alle famiglie, ai lavoratori e alle imprese.

I provvedimenti emanati, anche se non sempre rigorosamente osservati, hanno prodotto certamente risultati importanti tant'è che ora sono state previste ampie aperture che, con gli opportuni accorgimenti, consentono la tenuta dell'assemblea in diretta.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di operare all'insegna della prudenza ed anche quest'anno la modalità di convocazione dell'assemblea sarà come lo scorso anno mediante la figura del Rappresentante designato di cui al citato articolo 135-undecies del D.L. 18/1998.

La gestione del patrimonio immobiliare ha raggiunto un livello di qualità significativa coerente con l'impegno dedicato da tutto il Consiglio di Amministrazione, dal personale della cooperativa, ed anche dai consulenti che ci assistono nelle diverse materie.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività nel tempo del Covid-19

Siamo in una situazione molto complicata e pericolosa. Noi e il mondo intero siamo impegnati ad affrontare la pandemia da Covid-19 con tutte le conseguenze nefaste che comporta: la paura, il distanziamento che spesso produce gli stessi effetti dell'isolamento, la crisi delle imprese, l'aumento della disoccupazione mitigata dai provvedimenti che impediscono i licenziamenti, i conflitti sociali, l'esasperazione, la depressione, la violenza, soprattutto sulle donne, la scuola, i giovani, gli anziani, in pratica tutto.

Il Covid-19 si è portato via tante persone, anche nostri soci, pur nel rispetto delle regole che le autorità sanitarie suggeriscono ai politici. Anche noi abbiamo fatto la nostra parte con le sanificazioni degli ambienti e

il mantenimento delle distanze con le limitazioni della presenza negli uffici della cooperativa pur continuando la consueta gestione degli immobili e nei limiti del possibile dando una mano ai soci che ne hanno bisogno.

Confidiamo ora sulla efficacia dei vaccini e speriamo che l'emergenza finisca presto perché nelle condizioni in cui il virus ci ha condotti diventa tutto più difficile e la nostra dimensione assume rilievo in ambito personale, familiare, sociale.

Siamo fiduciosi che la diffusione del vaccino anticovid-19 riesca a far ritornare le condizioni di normalità e di ripresa, pur sapendo che non sarà facile ma che dobbiamo essere tutti convinti e d'accordo di potercela fare.

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

La nostra particolare e storica attività non risente molto gli effetti ordinari dei mercati non essendo legata ad operazioni di speculazione e di profitto, alla concorrenza e ai mercati. Nel settore dell'indivisa non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

Purtroppo però abbiamo avuto le conseguenze nel programma della stipula dei rogiti notarili per le assegnazione nel settore della divisa.

Clima sociale e politico

Il clima sociale e politico italiano, come quello di quasi tutti i paesi del mondo è fortemente condizionato dalla pandemia da Covid-19. La gravità della situazione ha favorito la formazione di un governo che si può anche definire di "salute pubblica" con un'ampia maggioranza che vede coinvolti partiti notoriamente ostili gli uni contro gli altri.

Siamo convinti che si sta facendo il possibile per contenere gli effetti nefasti della pandemia anche se la battaglia è durissima.

Siamo fiduciosi che con la buona volontà e l'impegno di tutti si riesca a superare in fretta l'attuale situazione di emergenza che, in caso contrario, potrebbe avere pesanti e gravi conseguenze sul piano sociale.

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 nei 113 anni precedenti.

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 31/12/2020 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 minacciato 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 2020 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 verso gli istituti di credito per circa 1.150.000,00 di euro e l'indebitamento verso il prestito sociale vincolato di ulteriori 835.000,00 euro.

Soci morosi

Possiamo tranquillamente riferire che la grave crisi epidemiologica non ha provocato una diffusa morosità dei soci assegnatari.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato una flessione di circa 500 mila euro anche per effetto dei rogiti di assegnazione.

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 31/12/2020, pari ad euro 8.173.502, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 10.485.776, 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.

Merita di essere segnalato anche il nostro aiuto agli ospedali che nel primo periodo del lockdown di marzo 2020 si erano trovati in difficoltà

Negli ospedali pubblici mancavano i ventilatori polmonari, assolutamente necessari ai ricoverati in terapia intensiva. La Protezione Civile aveva contingentato tutta la produzione dell'unica fabbrica italiana produttrice di tali strumenti.

Il Nostro consulente Nino Buscemi scrisse al direttore generale di tale fabbrica per informarlo che aveva preso la decisione di costituire un Comitato per la Raccolta di fondi per l'acquisto di alcuni ventilatori. Ottenuta la risposta positiva rivolse la proposta di partecipazione ad alcune cooperative, compresa la nostra e venne fondato il **COMITATO PER LA TUTELA DELLA SALUTE DEI CITTADINI CONTRO IL COVID-19**, allo scopo di acquistare ventilatori polmonari per l'Ospedale Sacco, Niguarda, Policlinico di Milano e Bassini di Cinisello Balsamo. La nostra cooperativa ha partecipato con un contributo di euro 5.000. In poco tempo il Comitato aveva raccolto quasi 100 mila euro e donato 4 ventilatori all'Ospedale Bassini, 3 ventilatori all'Ospedale di Niguarda, uno ciascuno al Policlinico e all'Ospedale Sacco.

Anche noi quindi abbiamo concorso per salvare la vita a molte persone che avevano contratto il virus.

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 31/12/2020 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)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	2.678.193	5.914.259	4.138.956
Margine oper. lordo (M.O.L. o Ebitda)	396.880	(215.373)	472.174
Reddito operativo (Ebit)	666.132	1.199.339	1.369.218
Utile (perdita) d'esercizio	257.704	633.337	669.616
Attività fisse	25.721.957	26.142.751	28.683.588
Patrimonio netto complessivo	10.485.775	10.245.534	9.666.681
Posizione finanziaria netta	(13.538.773)	(14.674.013)	(19.196.361)

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
valore della produzione	1.634.193	2.819.259	2.449.579
margine operativo lordo	396.880	(215.373)	472.174
Risultato prima delle imposte	273.491	641.836	662.375

In merito alla valutazione della continuità aziendale si ritiene applicabile la deroga alla prospettiva della continuità aziendale in applicazione dei paragrafi 21 e 22 dell'Oic 11 non essendone ricorsi i presupposti nel bilancio precedente.

Principali dati economici

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	2.382.413	4.474.413	(2.092.000)
Costi esterni	1.794.875	4.470.742	(2.675.867)
Valore Aggiunto	587.538	3.671	583.867
Costo del lavoro	190.658	219.044	(28.386)
Margine Operativo Lordo	396.880	(215.373)	612.253
Ammortam., svalutaz. ed altri accantonam.i	26.528	25.134	1.394
Risultato Operativo	370.352	(240.507)	610.859
Proventi non caratteristici	295.780	1.439.846	(1.144.066)
Proventi e oneri finanziari	(392.641)	(557.503)	164.862
Risultato Ordinario	273.491	641.836	(368.345)
Risultato prima delle imposte	273.491	641.836	(368.345)
Imposte sul reddito	15.787	8.499	7.288
Risultato netto	257.704	633.337	(375.633)

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,03	0,07	0,07
ROE lordo	0,03	0,07	0,07
ROI	0,02	0,04	0,04
ROS	0,28	0,27	0,43

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	3.229	2.021	1.208
Immobilizzazioni materiali nette	25.264.308	25.634.720	(370.412)
Partecipaz. ed altre immobilizza.i finanziarie	435.617	446.451	(10.834)
Capitale immobilizzato	25.703.154	26.083.192	(380.038)
Rimanenze di magazzino	1.019.917	2.063.917	(1.044.000)
Crediti verso Clienti	584.221	140.773	443.448
Altri crediti	120.558	102.540	18.018
Ratei e risconti attivi	30.473	18.213	12.260
Attività d'esercizio a breve termine	1.755.169	2.325.443	(570.274)
Debiti verso fornitori	169.863	174.884	(5.021)
Acconti	291.813	291.813	
Debiti tributari e previdenziali	452.463	490.540	(38.077)
Altri debiti	115.768	164.322	(48.554)
Ratei e risconti passivi	821.312	712.250	109.062
Passività d'esercizio a breve termine	1.851.219	1.833.809	17.410
Capitale d'esercizio netto	(96.050)	491.634	(587.684)
Trattam. di fine rapp. di lavoro subordinato	105.999	95.989	10.010
Altre passività a medio e lungo termine	1.476.557	1.559.290	(82.733)
Passività a medio lungo termine	1.582.556	1.655.279	(72.723)
Capitale investito	24.024.548	24.919.547	(894.999)
Patrimonio netto	(10.485.775)	(10.245.534)	(240.241)
Posizione finanz. netta a medio/lungo termine	(7.968.339)	(8.749.827)	781.488

Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.570.434)	(5.924.186)	353.752
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(24.024.548)	(24.919.547)	894.999

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società.

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	(15.225.105)	(15.885.629)	(19.002.981)
Quoziente primario di struttura	0,41	0,39	0,34
Margine secondario di struttura	(5.660.884)	(5.428.252)	(5.629.249)
Quoziente secondario di struttura	0,78	0,79	0,80

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	7.622	387.776	(380.154)
Denaro e altri valori in cassa	4.533	4.939	(406)
Disponibilità liquide	12.155	392.715	(380.560)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	5.012.896	5.172.630	(159.734)
Quota a breve di finanziamenti	580.770	1.155.859	(575.089)
Crediti finanziari	(11.077)	(11.588)	511
Debiti finanziari a breve termine	5.582.589	6.316.901	(734.312)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.570.434)	(5.924.186)	353.752
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	3.160.607	3.462.211	(301.604)
Quota a lungo di finanziamenti	4.821.058	5.339.887	(518.829)
Crediti finanziari	(13.326)	(52.271)	38.945
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(7.968.339)	(8.749.827)	781.488
Posizione finanziaria netta	(13.538.773)	(14.674.013)	1.135.240

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	0,11	0,09	0,06
Liquidità secondaria	0,26	0,36	0,54
Indebitamento	1,54	1,75	2,48
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,78	0,79	0,80

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	(367.793)
Impianti e macchinari	20.138
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	3.006

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

L'intervento di via Comune Antico è stato chiuso per quanto riguarda gli alloggi, avendo effettuato i rogiti in sospeso l'anno passato, abbiamo venduto alcuni box e stiamo valutando di affidare a terzi la gestione dei box rimasti.

Riteniamo che entro il primo semestre, riusciremo a cedere alcuni alloggi sociali, visto anche il buon risultato della vaccinazione anti covid, che dà un po' di serenità e favorisce la ripresa, seppur con le debite precauzioni, dei contatti.

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 con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30% Al Fondo di riserva legale	77.311
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	7.731
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	<u>172.662</u>
Totale	257.704

Presidente del Consiglio di amministrazione
Sig. Francesco Tripodi