

COOP. EDIF. OPERAIA FILIPPO CORRIDONI

Società coop. a r.l.

Sede in Piazza Anita Garibaldi N. 13 - 20153 MILANO (MI)

Codice fiscale e partita IVA 03182660153

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A102085 – Categoria: edilizia abitazione



Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signore socie e signori soci,

Per la prima volta dopo oltre un secolo di bilanci, in conseguenza dell'emergenza epidemiologica del Covid-19, per tutelare la salute di tutti, la vostra partecipazione all'assemblea di bilancio deve essere a distanza.

Si tratta di una modalità per noi strana, estranea e riteniamo inadatta rispetto al carattere della cooperativa, ai principi mutualistici, solidaristici e di relazioni che ispirano la cooperazione ed i rapporti che essa sviluppa tra i soci, tra i soci e il Consiglio di Amministrazione, tra le persone in generale.

La relazione sulla gestione del Bilancio 2019 viene presentata ai Soci in un contesto generale caratterizzato da incertezze, preoccupazioni e paure, come mai in precedenza dalla fine della seconda guerra mondiale.

Siamo stati costretti ad una improvvisa interruzione della nostra quotidianità a causa della pandemia che ha coinvolto tutti i paesi del mondo, travolgendo improvvisamente le nostre certezze e le nostre abitudini, costringendoci ad un lungo periodo di quarantena.

Crediamo sia doveroso iniziare questa relazione nel ricordo di chi ci ha lasciati a causa del coronavirus e partecipiamo al dolore delle loro famiglie. Ci stringiamo anche ai Soci e loro parenti che nonostante il dolore, la fatica e le sofferenze patite per i ricoveri e l'isolamento forzato, sono riusciti a vincere la malattia.

La salute è importante e le leggi vanno rispettate, esattamente come stiamo facendo ora in questa circostanza.

Ci siamo quindi trovati a dover sperimentare la partecipazione dei soci all'assemblea attraverso il Rappresentante Designato di cui all'art. 135-*undecies* del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, reso applicabile dall'articolo 106, comma 6, del D.L. 17/03/2020, n. 18. Una figura prevista per le società con azioni quotate in borsa e che il citato Decreto legislativo (con l'art. 135-*duodecies*), nella sua stesura permanente ritiene inapplicabile alle società cooperative.

Il decreto-legge n. 18/2020, con l'articolo 106, prevede la deroga di tale divieto e consente alle cooperative la nomina del Rappresentante Designato che può essere chiunque, un soggetto qualsiasi (quindi anche un soggetto giuridico, una società) estraneo alla cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione ha scelto il socio Negretti Luigi Angelo. Abbiamo evitato la scelta di un estraneo perché siamo consapevoli che nelle società cooperative come la nostra il rapporto personale e diretto è importante, fondamentale, irrinunciabile.

L'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 408.034.

Nel corso dell'esercizio le novità non sono mancate:

- Abbiamo nominato il Collegio sindacale;
- Abbiamo gestito gli alloggi sociali con la consueta attenzione;
- Abbiamo fornito ai soci assegnatari i servizi nel miglior modo possibile;

Tutto ciò con la forza della nostra esperienza e dei nostri principi ed ideali: la mutualità, la solidarietà, l'accoglienza, senza lucro, senza egoismi, pur rimanendo un'impresa cooperativa.

In questi frangenti torna con forza nella nostra mente il pensiero di Alfred Marshall: **"Alcuni movimenti hanno un elevato scopo sociale, altri invece un fine economico; solamente le cooperative li hanno entrambi."**

Ma le novità più significative e, purtroppo, drammatiche le stiamo vivendo ora, nel corso del corrente

esercizio.

Siamo tutti preoccupati, allarmati, il futuro appare incerto e non manca la paura.

Siamo convinti che ce la faremo, che vinceremo questa difficile battaglia, la nostra cooperativa andrà avanti e si svilupperà ancora.

Il momento che stiamo attraversando è davvero grave, le incertezze sono tante così come tante sono le paure e le preoccupazioni. Siamo però certi, care socie e cari soci, che domani il sole sorgerà ancora perché anche dopo la notte più buia c'è sempre l'alba che ci aspetta.

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

L'anno trascorso è stato pieno di attività e di rilancio per le ristrutturazioni e la domanda di alloggio, da parte dei soci, non è mancata riuscendo ad assegnare gli alloggi resisi disponibili previa verifica ed eventuale ristrutturazione degli stessi.

Nella relazione al bilancio del 2018 avevamo espresso le nostre preoccupazioni per la situazione politica in cui si era venuto a trovare il nostro paese che presentava gli indici economici più negativi di tutti i paesi UE.

La situazione poi è cambiata e per certi versi la tendenza è parsa aver invertito la direzione di marcia.

La città di Milano, ha conquistato un posto di primo piano a livello mondiale, ha richiamato l'attenzione dei maggiori investitori del mondo, ha registrato un incremento del turismo del 17%, con i servizi che funzionano, con un livello di vivibilità che non si era mai registrato prima. L'indagine del Sole 24 ore collocava Milano come la città più vivibile. Una meraviglia.

Dopo la chiusura dell'esercizio siamo stati raggiunti da notizie spaventose che venivano da molto lontano. La Cina era alle prese con una epidemia da un virus pericoloso che in poco tempo ha varcato i confini ed è arrivato da noi in Italia ed in particolare in Lombardia.

Il Governo italiano ha quindi emanato provvedimenti restrittivi per prevenire il Coronavirus. Con alcuni di tali provvedimenti (l'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18) sono stati prorogati i termini per la convocazione delle assemblee delle società che sono passati da 120 giorni a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Tutti chiusi in casa tranne i medici, il personale sanitario, le forze dell'ordine e altre figure essenziali per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, e aiutare chi aveva bisogno.

Ma negli ospedali mancavano i ventilatori polmonari per la terapia intensiva.

In tali condizioni ci siamo sentiti inutilizzati, impotenti, chiusi in casa ad ascoltare i telegiornali, ascoltare un po' di musica, leggere e cucinare.

Per uscire da tale situazione di imbarazzo rispetto a coloro che rischiavano la vita per noi siamo stati invitati dal nostro consulente a partecipare alla raccolta fondi per l'acquisto dei ventilatori polmonari da donare agli ospedali pubblici Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini.

Il 20 marzo scorso con il nostro consulente e altre undici cooperative come la nostra, è stato costituito il "Comitato per la Tutela della Salute dei Cittadini Contro il Covid-19".

La nostra cooperativa è orgogliosa di aver partecipato a tale iniziativa.

La raccolta fondi è andata meglio di ogni migliore previsione tant'è che abbiamo donato nove ventilatori polmonari ai quattro predetti ospedali pubblici di cui: 4 al Bassini, tre al Niguarda, uno al Policlinico ed uno al Sacco.

La soddisfazione è stata ed è immensa: anche noi, con tutti voi care socie e cari soci, abbiamo dato il nostro contributo nella lotta contro il coronavirus.

Abbiamo vissuto e stiamo vivendo un periodo strano, impreveduto ed imprevedibile, di preoccupazione e di paura. Le fabbriche, come i negozi, i cinema, i teatri, le scuole ed anche le chiese, sono state chiuse.

L'Italia si è fermata e le conseguenze sono molto gravi anche sul piano economico.

Noi italiani dovremmo essere capaci di far quadrato per uscire fuori da questa grave crisi.

La politica italiana, purtroppo, non ci riesce.

Ha commosso ciò che ha detto Rui Rio, il leader dell'opposizione in Portogallo, al presidente del Consiglio Costa *«la minaccia che dobbiamo combattere esige unità, solidarietà e senso di responsabilità. Per me, in questo momento, il governo non è l'espressione di un partito avversario, ma la guida dell'intera nazione che tutti abbiamo il dovere di aiutare. Non parliamo più di opposizione, ma di collaborazione. Signor primo ministro Antonio Costa conti sul nostro aiuto. Le auguriamo coraggio, nervi d'acciaio e buona fortuna perché*

la sua fortuna è la nostra fortuna».

Che meraviglia. Che invidia. E dire che noi ci vantiamo di essere il popolo migliore del mondo.

Noi operatori, forti dei nostri ideali, dei nostri valori, sempre disponibili a dare una mano quando serve, soprattutto quando serve a chi ha bisogno siamo sempre in prima linea, non ci tiriamo indietro e rispettiamo le regole che ci vengono impartite usando il buon senso e la saggezza, utilissima in questi frangenti.

Tornando ai temi più giuridici e tecnici del bilancio ribadiamo che ai sensi dell'art. 2428 l'attività viene svolta nella sede di Milano, in piazza Anita Garibaldi, 13 e negli edifici sociali.

Sotto il profilo giuridico la nostra cooperativa non esercita alcun controllo né direttamente e neppure indirettamente verso altre società.

Situazione alloggi:

nel corso dell'esercizio sono stati assegnati: n. 5 alloggi in Piazza Anita Garibaldi 13, n. 2 alloggi in via Roane – n. 4 alloggi in via Quinto Romano, 48 – n. 10 alloggi in Via A. Scanini 58; sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione presso : n. 1 alloggio in Piazza Anita Garibaldi 13.

Con l'Assemblea Ordinaria dei Soci del 29/03/2019

sono stati approvati i nuovi testi del Regolamento per la Conduzione delle Unità Immobiliari e del Regolamento per la Formazione di Graduatorie per le Assegnazioni.

Con Assemblea Straordinaria dei Soci del 09/12/2019

È stata approvata la modifica del vigente testo di Statuto Sociale agli articoli 8, 20, 29, 30, 33¹ e la nomina del Collegio Sindacale.

Sono iniziati i lavori di posa degli ascensori presso la palazzina in Via A. Scanini 58 alle scale N – O.

Sono iniziate le opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione dell'area cortilizia adibita a posti auto presso il complesso di Milano – Piazza Anita Garibaldi 13.

E' stato effettuato un censimento anagrafico per l'aggiornamento di tutti i dati dei Soci assegnatari e rispettivi membri del nucleo familiare.

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

L'articolo 2423-*bis*, comma 1, n. 1, 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 Cooperativa costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, noi diciamo: di servizi per i soci.

Il Consiglio di amministrazione, anche in ossequio ai principi contabili, in particolare il n. 11, è obbligato 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 sua lunga storia ultracentenaria della cooperativa.

È prevedibile che alla grave emergenza 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 ottime condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa saranno in grado di far fronte anche a tali inconvenienti e poter guardare al futuro con fiducia.

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 31/12/2019 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. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico).

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.

Andamento della gestione

Il tema dell'andamento della gestione è già stato affrontato nella prima parte della presente relazione. Per quanto concerne gli investimenti effettuati sugli immobili della Cooperativa, questi ammontano a circa 108.000 euro.

Clima sociale e politico

È malato. Il clima sociale e politico italiano è affetto da grave malattia. Anche quando ci sono segnali positivi non mancano coloro che vanificano tutto e fanno apparire negativo anche quello che non lo è e si continua a seminare odio, astio. In queste condizioni è tutto più difficile.

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2019 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.

Gestione finanziaria.

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità dei soci prestatori e gli investimenti momentanei assicurano una remunerazione che pur non essendo elevata garantiscono il capitale.

Soci morosi

Il Consiglio di Amministrazione non è insensibile ai bisogni e/o difficoltà rappresentati dai soci. tuttavia, come abbiamo più volte ribadito, il CdA ha il dovere di tutelare gli interessi di tutti i soci e non solo di uno o di pochi. Siamo quindi stati obbligati ad adire le vie legali nei confronti di qualche assegnatario moroso, soprattutto nei confronti di chi si rende moroso non tanto per effettive difficoltà economiche ma di chi ritiene che con la cooperativa si può.

Quando si è costretti ad agire legalmente e la cooperativa ottiene il giusto riconoscimento dai giudici, vincere quindi una causa, per una cooperativa come la nostra, riteniamo di non dover fare salti di gioia ma registrare la sconfitta di un rapporto che vorremmo fosse sempre caratterizzato dal rispetto delle regole, dalla chiarezza, dall'onestà e dalla solidarietà.

Confidiamo in un futuro in cui nella nostra base sociale scompaiano i furbi a favore dei soci cooperatori che condividono i principi mutualistici e solidaristici che ci danno forza di andare avanti così come succede da oltre secolo e mezzo.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della cooperativa non ha registrato il consueto incremento. Evidentemente la capacità di risparmio dei soci si è ridotta.

La nostra cooperativa considera fondamentale la raccolta del prestito da soci che destina totalmente per il conseguimento dello scopo sociale che come si è detto è reso difficile a causa del disinteresse degli enti pubblici che non sono capaci di cogliere l'offerta delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

La Corridoni 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 dalla 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 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.

Le norme emanate dalla Banca d'Italia e quelle contenute nella legge di bilancio per il 2018, prevedono un periodo transitorio di tre anni entro il quale le cooperative non in regola dovranno adeguarsi.

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dall'art. 17 dello Statuto;

I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (periodico, sito internet, avvisi in bacheca);

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

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, già da ora, 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 Corridoni), 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 nostra cooperativa non si trova in tale condizione.

La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute 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 31/12/2019, pari ad euro 7.838.682,00, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 24.465.695,00, 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. La Corridoni ha quindi la possibilità di raccogliere prestiti sociali pari a 10 volte la misura attuale.

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

Nel corso delle verifiche periodiche e della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione dà atto, 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 gli Amministratori attestano che 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 i Comuni;
- 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.;

- Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione anche attraverso il periodico comunicazioni scritte inviate a tutti i soci assegnatari.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	2.224.023	2.242.842	2.237.347
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	726.869	616.141	651.154
Reddito operativo (Ebit)	713.352	630.913	661.776
Utile (perdita) d'esercizio	408.034	331.772	351.721
Attività fisse	39.152.356	39.106.592	38.959.345
Patrimonio netto complessivo	24.465.695	24.067.276	23.746.525
Posizione finanziaria netta	(13.508.465)	(13.836.725)	(13.881.518)

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	2.224.023	2.242.842	2.237.347
margine operativo lordo	726.869	616.141	651.154
Risultato prima delle imposte	479.444	419.400	435.829

Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	2.175.426	2.177.358	(1.932)
Costi esterni	1.224.013	1.311.317	(87.304)
Valore Aggiunto	951.413	866.041	85.372
Costo del lavoro	224.544	249.900	(25.356)
Margine Operativo Lordo	726.869	616.141	110.728
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	62.114	50.712	11.402
Risultato Operativo	664.755	565.429	99.326
Proventi non caratteristici	48.597	65.484	(16.887)
Proventi e oneri finanziari	(233.908)	(211.513)	(22.395)
Risultato Ordinario	479.444	419.400	60.044
Risultato prima delle imposte	479.444	419.400	60.044
Imposte sul reddito	71.410	87.628	(16.218)
Risultato netto	408.034	331.772	76.262

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,02	0,01	0,02
ROE lordo	0,02	0,02	0,02
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,33	0,29	0,30

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
--	------------	------------	------------

Immobilizzazioni immateriali nette		1.000	(1.000)
Immobilizzazioni materiali nette	38.733.694	38.686.930	46.764
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	418.662	418.662	
Capitale immobilizzato	39.152.356	39.106.592	45.764
Crediti verso Clienti	165.077	222.215	(57.138)
Altri crediti	247.289	280.179	(32.890)
Ratei e risconti attivi	13.356	15.148	(1.792)
Attività d'esercizio a breve termine	425.722	517.542	(91.820)
Debiti verso fornitori	302.755	339.736	(36.981)
Debiti tributari e previdenziali	103.410	122.457	(19.047)
Altri debiti	102.291	51.120	51.171
Ratei e risconti passivi	91.256	141.306	(50.050)
Passività d'esercizio a breve termine	599.712	654.619	(54.907)
Capitale d'esercizio netto	(173.990)	(137.077)	(36.913)
Trattam. di fine rapporto di lav. subordinato	110.799	142.602	(31.803)
Altre passività a medio e lungo termine	893.407	922.912	(29.505)
Passività a medio lungo termine	1.004.206	1.065.514	(61.308)
Capitale investito	37.974.160	37.904.001	70.159
Patrimonio netto	(24.465.695)	(24.067.276)	(398.419)
Posizione finanziaria netta a m. l. termine	(6.903.437)	(7.184.637)	281.200
Posizione finanziaria netta a breve termine	(6.605.028)	(6.652.088)	47.060
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(37.974.160)	(37.904.001)	(70.159)

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	(14.686.661)	(15.039.316)	(15.212.820)
Quoziente primario di struttura	0,62	0,62	0,61
Margine secondario di struttura	(6.779.018)	(6.789.165)	(6.685.552)
Quoziente secondario di struttura	0,83	0,83	0,83

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	1.782.639	1.461.343	321.296
Denaro e altri valori in cassa	3.343	2.177	1.166
Disponibilità liquide	1.785.982	1.463.520	322.462
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci (Prestito sociale)	7.838.682	7.862.060	(23.378)
Quota a breve di finanziamenti	552.328	253.548	298.780
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	8.391.010	8.115.608	275.402
Posizione finanziaria netta a breve termine	(6.605.028)	(6.652.088)	47.060

Quota a lungo di finanziamenti	6.903.437	7.184.637	(281.200)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.903.437)	(7.184.637)	281.200
Posizione finanziaria netta	(13.508.465)	(13.836.725)	328.260

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	0,25	0,23	0,28
Liquidità secondaria	0,25	0,23	0,28
Indebitamento	0,68	0,69	0,73
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,82	0,82	0,82

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 segnalare che non sussistono pericoli per l'ambiente e neppure dall'ambiente.

La nostra attività è svolta nell'assoluto rispetto delle norme in materia.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni o malattie a causa delle condizioni del personale nell'ambiente di lavoro.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	107.877
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	1

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio i consueti investimenti immobiliari per migliorare l'efficienza degli immobili, la sicurezza, la durata e la bellezza.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

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

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

Non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. Gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

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 che in effetti 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

Il Consiglio di Amministrazione è impegnato ad autorizzare il recupero del patrimonio immobiliare per mantenerlo in perfetta efficienza e idoneo ad assicurare un uso dignitoso a tutti i soci ed alle loro famiglie.

Particolare attenzione sarà prestata nel settore dei servizi alla persona, soprattutto ai soci anziani, alle socie e ai loro figli.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La grave pandemia che ha colpito duramente il nostro paese ed in particolare la regione Lombardia è certamente il fatto di maggior rilievo e sul quale ci siamo soffermati nella prima parte della presente relazione.

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

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.

I dati relativi alle rivalutazioni eseguite sono i seguenti:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185	D.L. 29/11/2008, n. 185		
Fabbricati	525.225	185.799	17.023.727		17.734.751

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Angelo Sena