

COOPERATIVA EDIFICATRICE
LA FAMIGLIA

Società Cooperativa

Sede in Via Gorizia 17 - 20037 Paderno Dugnano (MI)

Cod. Fisc. 03062640150 Part. IVA 00741510960

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A106296 categoria Edilizia di Abitazione



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 678.629.

Purtroppo, l'Assemblea dei Soci per la presentazione e discussione del bilancio chiuso al 31/12/2020, anche per questo anno dovrà essere tenuta, nella forma per noi inadatta, inusuale, estranea senza la vostra partecipazione diretta, 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, aggiornato dall'art. 3, comma 6, del D.L. 183/2020, convertito dalla legge 1.3.2021. n. 21 (Decreto Milleproroghe).

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.

Anche per il bilancio al 31/12/2020 ci siamo avvalsi del maggior termine per la convocazione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 106, comma 1, del D.L. 18/2020, come modificato dal D.L. 183/2020.

Il risultato d'esercizio è importante e sono diversi i fattori che hanno concorso al suo conseguimento.

La gestione del patrimonio immobiliare ha raggiunto un livello di qualità significativa coerente con l'impegno dedicato da tutto il Consiglio di Amministrazione 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 ancora 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, i conflitti sociali, l'exasperazione, la depressione, la violenza, soprattutto sulle donne, la scuola, i giovani, gli anziani, 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 avuto 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 riesca a far ritornare le condizioni di normalità e di ripresa, non sarà facile, ma dobbiamo essere tutti convinti e d'accordo di potercela fare.

La Società nel corso del 2020, così come nell'esercizio precedente, ha svolto la propria attività di mantenimento e miglioramento delle condizioni dei nostri fabbricati i cui incrementi sono stati di 446.407 euro.

Si tratta dell'attività caratteristica che la Cooperativa svolge da quasi un secolo a favore dei propri Soci assegnatari.

Nello scorso anno non ci sono stati contatti con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle condizioni per le nuove costruzioni, visto che la nuova Amministrazione aveva richiesto del tempo per rivalutare tutta l'operazione

Noi rimaniamo in attesa di una loro chiamata.

La Cooperativa rimane sempre convinta della bontà dell'operazione e sarà sempre impegnata a dare risposte positive ai Soci, rispondendo positivamente alla domanda di case in entrambi i sub-settori della nostra attività di proprietà divisa e proprietà indivisa.

Ribadiamo la nostra speranza di poter costruire due palazzine da 16/17 appartamenti da 3 locali in classe energetica A+ che saranno cedute in proprietà ed una palazzina costituita da 18 appartamenti da 3 locali in classe energetica A, che saranno assegnate con canone di godimento, con priorità per giovani coppie ed anziani.

La nostra Società grazie alla prudenza con la quale è stata gestita, presenta un patrimonio immobiliare sempre più adeguato alle esigenze dei Soci.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 sono stati eseguiti tutti i lavori programmati sugli immobili con la consueta attenzione allo stato degli stessi e ai servizi forniti ai Soci.

Negli scorsi anni erano state eliminate le autoclavi e le centrali termiche non più a norma che sono state sostituite con centrali a condensazione.

La quota ammortamenti per il 2020 è stata di € 7.148= per le autoclavi e di € 918= per le centrali termiche, entrambi i valori a carico della Società.

Come più volte segnalato, nel 2020 è stato modificato il sistema per il recupero della spesa per il riscaldamento.

Ricorderete che si era deciso di imputare il 30% dei costi con il vecchio sistema, il restante 70% sarà suddiviso in base al consumo di ogni famiglia.

Nel 2020 sono stati richiesti degli anticipi, a consuntivo, in base ai costi sostenuti, l'importo totale da accreditare è di € 47.706= e l'importo totale da addebitare è di € 16.358=

Nelle varie suddivisioni effettuate appartamento per appartamento, per i Soci che avessero versato quote superiori rispetto al costo reale, nel canone di aprile è stata restituita la quota in eccesso in un'unica soluzione.

Per chi invece avesse consumato maggiormente rispetto agli anticipi, sempre nel canone di aprile è stata richiesta la prima quota del conguaglio che avevamo previsto in un'unica soluzione sino a € 50,00 in due soluzioni da € 51,00 a € 100,00 e in tre rate per i valori superiori ad € 101,00.

Nel 2021, sarà richiesto un anticipo mirato per ogni famiglia, che sarà simile a quanto consumato nel 2020.

Per le spese di gestione si è avuto un minor ricavo di € 12.137=

L'importo verrà addebitato ai Soci nel canone di luglio.

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2020 abbiamo prestato la necessaria attenzione agli immobili sociali perché continuassero a mantenere lo standard di qualità che consenta ai Soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di comodità.

Per ottemperare a questo importante principio, dal 2011 la Società ha deciso, di ristrutturare completamente gli appartamenti di nuova assegnazione.

Da quando è iniziata questa opera di ristrutturazione si sono resi disponibili numerosi appartamenti.

Negli anni precedenti ne sono stati ristrutturati ed assegnati 138 di cui 7 da 1,5 locali; 96 da 2 locali; 15 da 2,5 locali; 20 da 3 locali.

Nel 2020 ne sono stati ristrutturati 8 di cui 1 da 1,5 locali; 5 da 2 locali; 2 da 3 locali.

Ormai abbiamo raggiunto un ottimo livello qualitativo e i canoni sono rimasti accettabili, sicuramente più bassi rispetto a quelli praticati nel mercato ordinario.

Nel 2020 sono continuati i lavori per la realizzazione di un impianto che produca acqua calda sanitaria centralizzata nelle abitazioni di Via Gorizia 26 e Via Gorizia 50.

Per le abitazioni di Via Gorizia 26 si era ultimata la prima parte, cioè l'acqua calda è centralizzata, ma al momento prodotta da una caldaia dedicata, i pannelli solari, che in parallelo alla caldaia riscaldano l'acqua, verranno installati dopo la ristrutturazione straordinaria delle abitazioni di Via Gorizia 26.

Per le abitazioni di Via Gorizia 50 la pandemia ci ha bloccato. Speriamo a breve di poter ultimare i lavori, e offrire a tutte le famiglie acqua calda centralizzata e posizionare i pannelli sul tetto.

Come già menzionato, in Via Gorizia 26 a brevissimo inizieranno i lavori per la ristrutturazione delle facciate e della copertura. Questa operazione verrà effettuata usufruendo dell'Ecobonus al 110 %.

Nel 2020, abbiamo incontrato 4 studi di architettura, dopo aver valutato attentamente le loro proposte e le loro conoscenze della materia, è stato scelto lo Studio Architecno dell'architetto Roche.

Usufruendo del bonus tramite l'Ecobonus, abbiamo deciso di individuare delle imprese che applicassero lo sconto in fattura, perché con questa procedura la Società per la parte inerente il 110% non doveva anticipare nulla, ma era l'impresa a recuperare il credito con il proprio Istituto di Credito.

Per la scelta dell'impresa abbiamo valutato la competenza del titolare e confrontato una bozza di capitolato con altre imprese. Adesso stiamo entrando nei dettagli per effettuare un lavoro completo, dove potrebbero esserci anche opere non rimborsabili al 110%, perché non previste dalle regole dell'Ecobonus.

Visto il miglioramento dei contagi, siamo riusciti ad incontrare i Soci di Via Gorizia 26 per confrontarci con loro sui lavori che vorremmo effettuare.

I lavori dovrebbero iniziare nel mese di giugno.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività della Cooperativa viene svolta nella sede sociale di Via Gorizia 17 a Paderno Dugnano 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, ai mercati. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

Clima sociale e politico

Il clima sociale e politico è condizionato dall'emergenza sanitaria. 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 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 Cooperativa Edificatrice La Famiglia 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 96 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 che alla grave situazione sanitaria si accompagni una altrettanto grave situazione economica con aziende che chiudono, che licenziano il personale e che la disoccupazione possa riguardare anche qualche nostro Socio. Le condizioni patrimoniali ed economiche della Cooperativa 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 31/12/2020 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 è stato chiesto il commissariamento della Cooperativa.

Ristorni

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.

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 della Cooperativa e dei suoi Soci prestatori.

Soci morosi

Possiamo tranquillamente riferire che la grave crisi epidemiologica, al momento, 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, come sempre, un incremento che va ben oltre la capitalizzazione degli interessi ed induce gli amministratori a ricercare nuove opportunità realizzative per soddisfare il bisogno abitativo dei Soci sia per la casa in godimento che in proprietà.

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 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 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 Famiglia 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 e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei Soci prestatori, 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 Lega Nazionale delle Cooperative, alla quale la nostra Cooperativa aderisce, ha proposto alle Cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni che si richiamano a quelle ora contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, che introduce la procedura di allerta e di composizione assistita della crisi e richiede il costante monitoraggio della situazione debitoria delle imprese.

In relazione alle nuove disposizioni della Banca d'Italia, la Cooperativa è in possesso dei requisiti stabiliti ed in particolare:

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dall'art. 32 dello Statuto.

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 (sito internet, avvisi 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 17.334.190, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro **19.600.885**, 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 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 segnalata anche il nostro aiuto agli ospedali che nel primo periodo del lock down 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, Rag. 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 e Policlinico di Milano e Bassini di Cinisello Balsamo. La nostra Cooperativa ha partecipato con un contributo di 5.000,00 euro. 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	2.270.778	2.371.116	2.415.327
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.036.103	1.163.819	1.201.274
Reddito operativo (Ebit)	914.337	1.112.999	1.095.700
Utile (perdita) d'esercizio	678.629	897.014	916.245
Attività fisse	38.093.838	36.016.201	24.702.980
Patrimonio netto complessivo	19.600.885	17.286.759	7.236.406
Posizione finanziaria netta	(15.119.117)	(14.789.206)	(14.634.930)

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	2.270.778	2.371.116	2.415.327
margine operativo lordo	1.036.103	1.163.819	1.201.274
Risultato prima delle imposte	754.523	964.976	970.475

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	2.240.837	2.297.833	(56.996)
Costi esterni	1.049.116	960.596	88.520
Valore Aggiunto	1.191.721	1.337.237	(145.516)
Costo del lavoro	155.618	173.418	(17.800)
Margine Operativo Lordo	1.036.103	1.163.819	(127.716)
Ammortam., svalutaz. ed altri accantonam	151.707	124.103	27.604
Risultato Operativo	884.396	1.039.716	(155.320)
Proventi non caratteristici	29.941	73.283	(43.342)
Proventi e oneri finanziari	(159.814)	(148.023)	(11.791)
Risultato Ordinario	754.523	964.976	(210.453)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	754.523	964.976	(210.453)
Imposte sul reddito	75.894	67.962	7.932
Risultato netto	678.629	897.014	(218.385)

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	0,04	0,05	0,15
ROE lordo	0,04	0,06	0,15
ROI	0,02	0,03	0,04
ROS	0,41	0,48	0,46

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	433.379	528.360	(94.981)
Immobilizzazioni materiali nette	36.566.289	34.314.975	2.251.314
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.094.170	1.172.866	(78.696)
Capitale immobilizzato	38.093.838	36.016.201	2.077.637
Crediti verso Clienti	85.655	79.373	6.282
Altri crediti	111.110	105.996	5.114
Ratei e risconti attivi	4.858	54.711	(49.853)
Attività d'esercizio a breve termine	201.623	240.080	(38.457)
Debiti verso fornitori	221.563	378.268	(156.705)
Debiti tributari e previdenziali	522.777	514.088	8.689
Altri debiti	59.536	12.985	46.551
Ratei e risconti passivi	1.111.571	1.189.234	(77.663)
Passività d'esercizio a breve termine	1.915.447	2.094.575	(179.128)
Capitale d'esercizio netto	(1.713.824)	(1.854.495)	140.671
Trattam. di fine rapporto di lavoro subordin.	65.939	105.365	(39.426)
Debiti tributari e previd. (oltre l'esercizio, succ)	393.294	786.588	(393.294)
Altre passività a medio e lungo termine	1.200.779	1.193.788	6.991
Passività a medio lungo termine	1.660.012	2.085.741	(425.729)

Capitale investito	34.720.002	32.075.965	2.644.037
Patrimonio netto	(19.600.885)	(17.286.759)	(2.314.126)
Posizione finanz. netta medio lungo termine	(449.404)		(449.404)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(14.669.713)	(14.789.206)	119.493
Mezzi propri e indebitam. finanziario netto	(34.720.002)	(32.075.965)	(2.644.037)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

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	(18.492.953)	(18.729.442)	(17.466.574)
Quoziente primario di struttura	0,51	0,48	0,29
Margine secondario di struttura	(16.383.537)	(16.643.701)	(16.191.935)
Quoziente secondario di struttura	0,57	0,54	0,34

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	883.440	940.531	(57.091)
Denaro e altri valori in cassa	9.039	4.596	4.443
Disponibilità liquide	892.479	945.127	(52.648)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.909.540	1.044.675	864.865
Debiti verso Soci per finanz. (entro l'esercizio successivo)	17.334.190	16.779.008	555.182
Quota a breve di finanziamenti	137.542		137.542
Debiti finanziari a breve termine	17.471.732	16.779.008	692.724
Posizione finanz.netta a breve termine	(14.669.713)	(14.789.206)	119.493
Quota a lungo di finanziamenti	449.404		449.404
Crediti finanziari			
Posiz. finanz. netta a medio/lungo term.	(449.404)		(449.404)
Posizione finanziaria netta	(15.119.117)	(14.789.206)	(329.911)

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	0,15	0,12	0,12
Liquidità secondaria	0,15	0,12	0,12
Indebitamento	1,03	1,13	2,52
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,57	0,53	0,34

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,15. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. La ragione di tale indice sta nella posizione del prestito sociale che tutti i Soci fanno essere, di fatto, un debito a lungo termine tant'è che è presente da quasi un secolo e non si è mai verificato che sia diminuito. Sarebbe pertanto più corretto considerarlo un debito a lungo termine. Tuttavia considerato che a norma di legge, di statuto e di regolamento i Soci possono ritirare il prestito sociale in qualsiasi momento ci induce a considerarlo un debito a breve.

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	446.408
Impianti e macchinari	(940)
Attrezzature industriali e commerciali	(1)
Altri beni	2.224

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio gli investimenti richiesti dagli immobili sociali anche se in vigore delle attuali norme agevolative gran parte di tali investimenti saranno effettuati con i contributi statali.

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 e non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con altre imprese, peraltro inesistenti, controllate, collegate, consorelle e tantomeno controllanti.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative 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 anche valutando gli effetti indotti dalla pandemia.

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

Rischio di liquidità

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

Evoluzione prevedibile della gestione

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico per buona parte del corrente esercizio.

Le condizioni della nostra Cooperativa sono solide e la gestione sociale consolidata e certa.

Siamo quindi fiduciosi che supereremo l'attuale crisi senza particolari conseguenze sulla gestione immobiliare della Cooperativa.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Sono stati affidati gli incarichi professionali per la verifica dei requisiti di alcuni edifici di proprietà della Cooperativa per poter usufruire delle agevolazione del c.d. Superbonus 110%.

Circolano voci di un prolungamento della durata ma anche di una limitazione rispetto alle modalità di usufruirne: sconto in fattura e cessione del credito.

Non appena saranno mature e confermate tali possibilità i Soci saranno prontamente informati.

Rivalutazione degli immobili ex art. 110 Legge 14 agosto 2020, n. 104

La Cooperativa si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui all'articolo 110 della legge 14 agosto 2020, n. 104/2020.

Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi.

Dall'inizio della pandemia da Covid-19, il legislatore è intervenuto più volte sia con misure di sostegno alle imprese che con provvedimenti riferiti direttamente alla disciplina dei bilanci.

È stato previsto che nel bilancio chiuso al 31/12/2020, non vi è obbligo di eseguire i consueti ammortamenti, di esonerare gli amministratori ad assumere i prescritti provvedimenti nel caso di perdite importanti nonché la facoltà di eseguire la rivalutazione per conguaglio monetario anche solo con valenza civilistica.

La nostra Cooperativa nel passato si è avvalsa della facoltà di rivalutare gli immobili con riferimento alle leggi Visentini (n. 576 del 2 dicembre 1975, e n. 72 del 19 marzo 1983) e lo scorso anno anche con la legge n. 160/2019 con obbligo del pagamento dell'imposta sostitutiva per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione.

La rivalutazione dello scorso anno è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali tant'è che sono stati considerati i valori minimi OMI ridotti del 32,5%.

Stante la portata della nuova norma contenuta nell'articolo 110 della legge 14/08/2020, n. 104, ove non è previsto alcun obbligo di affrancamento dei maggiori valori attribuiti agli immobili e neppure della riserva di rivalutazione monetaria, quindi senza pagamento di alcuna imposta sostitutiva, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di proporre ai Soci una ulteriore rivalutazione degli immobili solo con valenza civilistica e, di conseguenza, senza pagamento dell'imposta sostitutiva allo scopo di valutare gli immobili sociali con criteri analoghi a quelli utilizzati dalle altre cooperative del settore che con il D.L. 185/2008, avevano eseguito la rivalutazione sulla base dei valori OMI mini ridotti del 25% e non del 32,5% come abbiamo fatto noi lo scorso anno.

In tal modo la nostra Cooperativa si allinea alle rivalutazioni eseguite dalle altre Cooperative a proprietà indivisa.

Con la nuova rivalutazione il patrimonio netto della Cooperativa aumenta di un ulteriore importo di euro 1.661.709,00, con conseguente ulteriore garanzia ai Soci che hanno depositato i propri risparmi in Cooperativa.

Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione eseguita a norma della nuova normativa non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato, tenuto conto dei prezzi correnti o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica nell'impresa.

La rivalutazione dei fabbricati della Cooperativa è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali e segnatamente:

Valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate)

Sono stati considerati i valori OMI del secondo semestre 2020, del comune di Paderno Dugnano,

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: tra Ottimo e normale abbiamo scelto "normale"

Tra il valore minimo e massimo abbiamo scelto il minimo ridotto del 25,00%.

Nella rivalutazione, assolutamente prudenziale, si è tenuto conto della inalienabilità dei fabbricati sociali.

Gli immobili, già rivalutati in base alla legge 576/1975, 72/1983 e 160/2019, figuravano in bilancio per valori più bassi dei valori correnti. Si è ritenuto, pertanto, di effettuare la rivalutazione degli immobili che con l'applicazione dei predetti criteri prudenziali, ha comportato le seguenti variazioni:

Coop. La Famiglia - soc. coop.			
RIVALUTAZIONE PER CONGUAGLIO MONETARIO EX ART. 110			
LEGGE 14/08/2020, N. 104			
A		Valore netto degli immobili (senza rivalutazioni)	23.570.457
B		Rivalutazione ex legge 576/75	243.561
C		Rivalutazione ex legge 72/83	988.062
D		Rivalutazione ex Legge 160/2019	8.652.509
E	B + C + D	<i>Totale rivalutazioni monetarie precedenti</i>	9.884.132
F	A + E	Totale valore al 31/12/2019	33.598.908
G		Incrementi 2020 per lavori	446.407
H		Totale ammortamenti al 31/12/2020	169.944
I		Maggior valore da rivalutazione Legge 104/2020	1.661.709
J	G	Riserva (saldo attivo di rivalutazione legge 104/2020)	1.661.709
K	E + J	<i>Totale riserve da rivalutazioni monetarie</i>	11.545.841
L	F + G - H + I	Totale Immobili a bilancio 2020	35.537.079

La rivalutazione degli immobili prevista dalla Legge 14 agosto, 2020, n. 104, della quale la Cooperativa si avvale, è una rivalutazione monetaria come le precedenti c.d."Visentini".

La Cooperativa La Famiglia non si è mai avvalsa di rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel secondo semestre del 2020, il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi.

È stato anche verificato che i valori del libero mercato sono maggiori di quelli rilevati dall'OMI. La Cooperativa non ha alcun interesse ad elevare eccessivamente i predetti valori ma soltanto la necessità di ridurre l'enorme divario con i valori di libro ed attribuire al patrimonio netto una componente più vicina al reale.

Preme qui segnalare che la rivalutazione ha interessato quasi tutti gli immobili sociali della Cooperativa (ammortizzabili e non) presenti nel bilancio al 31/12/2019.

Il criterio applicato è stato quello esterno: OMI, rilevazione del secondo semestre 2020.

Ancorché gli immobili della Cooperativa siano tenuti in perfetto stato di conservazione ed efficienza per soddisfare le esigenze abitative dei Soci, la valutazione degli appartamenti, tutti ubicati nel comune di Paderno Dugnano è stata effettuata con riferimento al prezzo minimo.

In sede di rivalutazione ex Legge 104/2020, per ragioni di assoluta prudenza ed anche per la prevista inalienabilità degli immobili, è stato fatto riferimento soltanto ai predetti valori minimi ulteriormente ridotti al 75,00%.

Il metodo di rivalutazione utilizzato è quello che prevede l'attribuzione dei nuovi maggiori valori al solo cespite, lasciando inalterato l'importo del fondo ammortamento che interessa soltanto i locali ove è ubicata la sede della Cooperativa e quelli strumentali concessi in locazione a terzi.

I calcoli eseguiti per la rivalutazione, riassunti per localizzazione, esprimono i seguenti valori complessivi:

La Famiglia – soc. coop. Rivalutazione ex art. 110 Legge 14 agosto 2020, n. 104							
via	n.	CAT.	Costo storico con rivalutazioni L 576/75 - 72/83 e 160/2019	Rivalutazione Legge 104/2020	interventi incrementativi 2020	Fondo ammortamento immobili al 31/12/2020	Immobili Rivalutati legge 104/2020 - come da bilancio al 31/12/2020
GORIZIA	17	A4	1.249.076	118.535	8.420		1.376.031
		C2	101.739	1.086			102.825
		C2	69.013	737			69.750
		A10	144.585	38.776		27.048	156.312
		C1	439.929	50.658	2.500	84.023	409.064
			2.004.343	209.791	10.920	111.071	2.113.983
GORIZIA	19	C6	6.808				6.808
		C6	1.150.403	121.014	520		1.271.937
			1.157.211	121.014	520	0	1.278.745
GORIZIA	22	C2	57.149	451			57.600
		C6	190.541	17.509			208.050
	22A	A3	1.460.553	64.872			1.525.425
	22B	A3	1.040.318	46.207	5.000		1.091.525
		C2	4.465	35			4.500
	22C	A3	1.036.369	46.031	1.325		1.083.725
	22D	A3	1.028.470	45.680			1.074.150
		4.817.864	220.786	6.325	0	5.044.975	
GORIZIA	24	C6	1.409.194	125.531	4.672		1.539.397
	24A	A3	2.108.179	87.971	42.706		2.238.856
	24B	A3	2.095.508	87.442	260		2.183.210
	24C	A3	1.535.597	64.078			1.599.675
			7.148.478	365.022	47.638	0	7.561.138
GORIZIA	26	C6	805.785	86.978			892.762
	26A	A3	1.868.330	111.670			1.980.000
	26B	A3	1.556.942	93.058			1.650.000
			4.231.056	291.706		0	4.522.762

PILASTRELLO	1	A3	1.392.769	41.081	48.818		1.482.668
		C2	137.695	-			137.695
		C1	103.582	24.538		16.136	111.983
			1.634.045	65.619	48.818	16.136	1.732.346
GORIZIA	50	C2	329.829	-			329.829
	50A	A3	866.670	16.080	3.758		886.508
	50B	A3	477.883	8.867	260		487.010
	50C	A3	530.531	9.844	62.184		602.559
	50D	A3	866.670	16.080	41.218		923.968
			3.071.583	50.871	107.420		3.229.874
GORIZIA	60	C6	64.933	4.892			69.825
	60A	A3	1.491.861	42.639	53.236		1.587.735
	60B	A3	1.868.836	53.414	62.710		1.984.960
	60C	A3	641.661	18.340	44.280		704.280
		C1	166.090	41.764		42.737	165.117
			4.233.381	161.048	160.226	42.737	4.511.918
GRAMSCI	134	A3	2.416.318	-	64.540		2.480.859
		C2	76.753	-			76.753
			2.493.071	-	64.540		2.557.612
ROSSELLI	12	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	65.466	1.584			67.050
	14	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	94.464	2.286			96.750
	16	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	65.466	1.584			67.050
	BOX	C6	250.441	27.434			277.875
			2.807.874	175.851			2.983.725
TOTALI			33.598.905	1.661.709	446.407	169.944	35.537.079

Attestazione degli amministratori

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli amministratori della Cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

Il saldo attivo di rivalutazione, costituisce la "Riserva di rivalutazione ex Legge 104/2020" di euro 1.661.709. Tale riserva non ha subito alcuna altra riduzione per imposte differite in quanto non calcolate in conseguenza della inalienabilità degli immobili della Cooperativa.

Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Gli immobili oggetto della presente rivalutazione sono gli stessi della

precedente ex legge 160/2019, esclusi i seguenti:

- Posti auto di Via Gorizia, 19;
- Cantine di Via Pilastrello, 1;
- Cantine di Via Gorizia, 50;
- Abitazioni e cantine di Via Gramsci, 134.

I maggiori valori attribuiti agli immobili rivalutati sono quelli appresso indicati:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni	Rivalutazioni di legge				rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
Fabbricati						
	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709		12.725.728

Gli amministratori della Cooperativa attestano che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato con la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

- 30% a Riserva legale	euro	203.589
- 3% ai Fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	euro	20.359
- 67% a riserva straord. indivisibile ex art. 12 L. 904/77	euro	454.681
TOTALE	euro	678.629

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Roberto Barani