

Reg. Imp. 03062640150 Rea 95632

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



VERBALE DELL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 10.05.2024

L'anno duemila ventiquattro il giorno dieci del mese di maggio alle ore 21.15 il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dr. Roberto Barani, apre l'Assemblea Ordinaria dei Soci salutando i presenti ringraziando per la loro presenza: il Sindaco del Comune di Paderno Dugnano, Sig. Casati Ezio, il Dr. Meregalli e la Dr.ssa Pozzi dello Studio Merati, Consulenti Fiscali, i componenti del Collegio sindacale: Dr. Morabito, Dr. Rossini e Dr. Palermo.

Ai sensi dell'art. 24 punto 8 dello Statuto Sociale, l'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, Dr. Roberto Barani.

Il Presidente chiede all'Assemblea di votare la proposta: tutti favorevoli.

Si riprende il punto due: nomina delle segretarie: il Presidente propone la Sig.a Arcolin Sonia la Sig.a Rossi Cristina e la Sig.a Sala Giovanna che vengono elette all'unanimità dall'Assemblea.

Constatata la validità della convocazione, per la presenza di n. 102 Soci aventi diritto al voto e n. 52 deleghe, per un totale di 154 Soci, il Presidente dichiara validamente costituita l'Assemblea in seconda convocazione, essendo la prima del 27.04.2024 andata deserta, presso la sala Buzzi - ex Cinema Splendor in Via Fante d'Italia a Paderno Dugnano.

Il Presidente passa alla lettura dell'Ordine del Giorno:

1. Nomina degli scrutatori e presentazione delle candidature alla carica di Consigliere;

2.Approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2023, con Nota Integrativa, Relazione della Società incaricata del controllo legale dei conti e Relazione di Certificazione – delibere relative;

3.Rinnovo parziale del Consiglio d'Amministrazione, scaduto per fine mandato – delibere relative;

4.Varie ed eventuali

Il Presidente saluta tutti i partecipanti e riprendendo il punto uno dell'Ordine del Giorno: procede alla nomina degli scrutatori e presentazione delle candidature alla carica di Consigliere. Propone come scrutatori le tre impiegate: Sig.a Arcolin, Sig.a Rossi e Sig.a Sala.

Chiede all'Assemblea di votare: tutti favorevoli.

Sempre al punto uno dell'Ordine del Giorno presenta i Consiglieri che scadono e rieleggibili:

De Giovanni Massimo, Ricci Marco, Ricci Stefano e Sala Roberto

Il Sig. Cortellini Mauro è scaduto ma non rieleggibile.

Possibili candidati: Bianchini Mauro, Carcano Maria Rosa, Cardone Andrea, Fascia Luca, e Ferrati Katia.

Il Presidente chiede ai possibili candidati una piccola presentazione.

Prende la parola il Sig. Bianchini Mauro poi la Sig.a Carcano Maria Rosa ed infine la Sig.a Ferrati Katia. Il Sig. Cardone Andrea ed il Sig. Fascia Luca sono assenti per impegni lavorativi.

A questo punto si alza il Sig. Piroddi Massimiliano proponendosi come candidato.

Il Presidente passa alla trattazione del punto due dell'ordine del giorno, dando lettura della relazione del Consiglio di Amministrazione.

Al termine cede la parola al Sindaco del Comune di Paderno Dugnano, Sig. Casati Ezio che saluta l'Assemblea e ringrazia per l'invito, continua segnalando che questa è l'unica Cooperativa rimasta a Paderno con questi livelli di qualità e di spirito cooperativistico. Tra 29 giorni ci sarà il rinnovo amministrativo e dopo molti anni non intende ripresentarsi. Sono stati anni intensi, impegnativi, difficili. Molto spesso ci si dimentica di quanto è accaduto, pochi anni fa con il Covid, che ha condizionato in maniera pesante la vita sociale, esperienza seconda solo alla spagnola nel secolo scorso. Nel periodo Covid sono mancate più di 500 persone solo di Covid oltre 200. Questa Comunità è stata un esempio per la risposta che ha dato, non solo l'Amministrazione Comunale che rivendica un lavoro importante fatto, ma i vari centri vaccinali che hanno erogato 130 mila vaccinazioni, centri messi a disposizione dalle Parrocchie, la Clinica San Carlo ha fornito il personale e le associazioni di volontariato il resto. Un Sindaco deve essere orgoglioso per quanto è riuscito a fare.

Sono arrivati fondi governativi, il Comune ha deciso di utilizzarli per attrezzare i centri vaccinali.

Dopo 40 anni di vita politica mi sono proposto di scrivere un libro dove potervi evidenziare tutte le situazioni che mi sono capitate, in particolare nel periodo del Covid alcune andate a buon fine e altre finite male.

Quasi tutti i lavori in corso sono stati finanziati con il PNRR, alcuni sono stati eseguiti, altri sono in fase di realizzazione. L'asilo nido iniziato a novembre, pensiamo che per il prossimo anno sarà terminato. Sono quasi 25 milioni di euro recuperati per finanziamento. Ho l'orgoglio di dire che tutto quello che è stato fatto è stato eseguito o con risorse proprie o con bandi: zero euro di indebitamento o di mutui accesi. A giorni terminerà il suo impegno Padernese, ma resterà a disposizione. Due cose interessano la Cooperativa: in questi giorni la proprietà divisa aveva l'opportunità di usufruire di una norma transitoria per

il recupero del diritto di superficie. La cifra da pagare sarà zero. Per altri che non hanno approfittato di quella finestra ci sarà da pagare qualche migliaio di euro. Merito del Comune. La norma è di agosto 2022 l'anno successivo è stata modificata, sono pervenute circa 600 domande, ha contattato il Governo per evidenziare che non era corretto passare da zero a 8/10.000 euro. In particolare, ha parlato con la Sottosegretaria Cecilia Guerra che avrebbe legiferato una norma transitoria per poter salvare almeno le persone che avevano fatto istanza. È stato un risultato importante. Altra questione chiusa: la convenzione ex area Scaltrini, la giunta ha approvato, nel frattempo è aumentato il lotto di parte convenzionata: è stata chiesta un'area dalle Forze dell'Ordine. Arrivato a 68 anni adesso ha deciso di darsi una calmata: a fare il Parlamentare si dormono sonni tranquilli, ma non come Sindaco. Fare il Sindaco con disciplina ed onore vuol dire amare la propria città, ma anche avere un filo di pazzia. Ha cercato di farlo nel migliore modo possibile, gli ultimi cinque anni sono stati i più difficili della storia.

Non essendoci ulteriori interventi il Presidente ringrazia e saluta il Sindaco.

Prende la parola il Presidente che invita la Dott.ssa Pozzi a illustrare il Bilancio di esercizio e il risultato conseguito nell'anno 2023 dalla Cooperativa.

La Dott.ssa Pozzi avvia il suo commento al Bilancio analizzando in primo luogo l'andamento dei costi e dei ricavi. Nello specifico la Dott.ssa illustra all'assemblea dei Soci i seguenti punti:

1. Per quanto concerne l'andamento dei ricavi si evidenzia un aumento dei canoni di assegnazione in godimento ai Soci di circa 23.000 – a miglior identificazione a livello bilancistico si sono tenute separate le locazioni abitative e pertinenze a non Soci che sono state riclassificate nelle locazioni commerciali, in quanto regolate da contratti di locazione e non dall'assegnazione a Soci.

Le locazioni commerciali di immobili strumentali sono rimaste invece sostanzialmente invariate all'importo di € 50.000

I rimborsi spese si sono leggermente ridotti (-12.000) e per miglior rappresentazione e ai fini della mutualità sono stati distinti i rimborsi da Soci e da non Soci

Complessivamente la variazione dei ricavi è stata la seguente: € 2.494.838 (2022) vs € 2.519.073 (2023).

2. Per quanto concerne l'andamento dei costi è da evidenziare come il costo per il metano rispetto all'esercizio scorso abbia subito un'evidente riduzione (passando da 565.000 a 398.000) con notevole risparmio per i Soci, in termini di conguagli finali. Sul lato delle spese energetiche, si segnala invece un aumento di € 20.000 nella spesa per la componente energia elettrica. Le manutenzioni a carico Soci si sono attestate nel limite del budget fissato dal Consiglio di Amministrazione. Si evidenzia che nel corso dell'anno le manutenzioni ordinarie degli appartamenti iscritte a bilancio hanno avuto un significativo incremento di € 50.000 rispetto al 2022 facendo registrare i seguenti ammontare:

- a. manutenzioni ordinarie app. ti (piccoli interventi) € 51.390
- b. altre manutenzioni a carico coop: € 86.901 + conduzione acqua calda/casetta dell'acque a autoclave € 32.847

Tot manutenzioni ordinarie 2022: 122.977

Tot manutenzioni ordinarie 2023: 171.138

Invece per quanto concerne il rifacimento completo degli impianti appartamenti interessati dal cambio Socio (capitalizzazione) la spesa per l'anno 2023 è ammontata a € 445.407

Nello specifico le manutenzioni impianti appartamenti anziché' essere capitalizzate sugli immobili- visto che riguardano sostanzialmente la parte impiantistica- sono

state imputate ad una voce separata nelle immobilizzazioni materiali e sono state oggetto di ammortamento prevedendo un arco temporale di vita utile di 20 anni (aliquota 5%).

Il fondo svalutazione crediti è stato incrementato di € 15.000 a fronte delle posizioni di crediti incagliati non coperti dai rispettivi saldi del libretto di deposito: complessivamente la morosità continua ad essere sotto controllo e viene gestita secondo piano di rientri a lungo termine ai quali i Soci rispondono bene.

Complessivamente i costi per servizi hanno evidenziato questi ammontari: € 1.311.708 (2022) vs € 1.206.502 (2023). La riduzione, come detto sopra, è stata determinata dal crollo del costo utenze gas, che nel 2022 aveva toccato i suoi massimi storici.

L'utile ante imposte è rimasto complessivamente allineato all'anno 2022 passando da € 644.785 (2022) a € 678.485 (2023).

La Dottoressa continua illustrando le operazioni che hanno caratterizzato l'esercizio 2023 in particolare soffermandosi sui dati complessivi degli interventi edilizi relativi al superbonus 110% che hanno interessato gli immobili di Via Gorizia 26 Torre A e B, che si sono appunto conclusi nel 2023.

L'intervento nel suo complesso è ammontato a € 3.529.402: della spesa totale agevolabile solo € 56.253 è rimasto a carico della cooperativa in termini di esborso finanziario (trattasi delle ultime fatture professionali), mentre il restante ammontare è stato tutto caratterizzato dall'applicazione dello sconto in fattura e su tale importo la cooperativa ha maturato il diritto alla detrazione del 110% pari a € 61.878,00 fruibile in 4 anni a valere sulle imposte dal 2023 al 2026.

**PALAZZINA B Totale sconto in
fattura 1.512.519,35**

	tot lavori
sal 1	435.220,56 €
sal 2	1.075.942,61 €
sal 3	57.609,18 €
totale	1.568.772,35 €

**PALAZZINA A Totale sconto in
fattura 1.960.629,78**

	tot lavori
sal 1	665.528,56 €
sal 2	598.903,10 €
sal 3	696.198,12 €
totale	1.960.629,78 €

BONUS 110% VIA GORIZIA			
TOTALE DETRAZIONE		61.877,87 €	
FRUIBILE IN 4 ANNI A VALERE SULLE IMPOSTE COMPETENZA 2023		15.469,47 €	
	2023	15.469,47 €	46.408,40 €
	2024	15.469,47 €	30.938,94 €
	2025	15.469,47 €	15.469,47 €
	2026	15.469,47 €	- €

Infine, l'esposizione della dott.ssa Pozzi si conclude con un commento alla mutualità prevalente, con la sottolineatura che negli ultimi 10 anni la % di mutualità (ossia del perso percentuale delle prestazioni rese ai Soci sul totale dei ricavi a Bilancio) si è mantenuta al 97%, evidenziando quindi la netta prevalenza dell'attività istituzionale su quella commerciale della Cooperativa.

Il Presidente ringrazia per come ha presentato il Bilancio con precisione e usando termini alla portata di tutti.

Il Presidente cede la parola al Dr. Morabito Presidente del Collegio Sindacale che legge la relazione di sua competenza.

Il Presidente riprendendo la parola, legge il giudizio finale della Società di Revisione Crowe Bompani:

“A nostro giudizio, il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l’esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione. “

Dopo breve ma esauriente discussione il Presidente pone ai voti il punto due dell’Ordine del Giorno: Approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2023, con Nota Integrativa, Relazione della Società incaricata del controllo legale dei conti e Relazione di Certificazione – delibere relative.

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l’utile di esercizio, ammontante a complessivi € 678.485, come segue:

il 3% al fondo di mutualità per € 20.355 il 30% alla riserva legale per € 203.546 la restante parte al fondo di mutualità indivisibile ex art. 12 legge 904/77 per € 454.58

L’Assemblea approva all’unanimità il punto due dell’Ordine del Giorno.

Punto tre dell’Ordine del Giorno: Rinnovo parziale del Consiglio d’Amministrazione, scaduto per fine mandato – delibere relative.

Le votazioni hanno riportato i seguenti risultati:

Schede scrutinate n. 153 – schede valide n. 152 – schede nulle n. 1

CARCANO MARIA ROSA	nuova eletta	VOTI	92
VIA CARDINAL RIBOLDI 44 20037 PADERNO DUGNANO - MI- Nata a Paderno Dugnano il 10/11/1959 C.F. CRCMRS59S50G220P			

BIANCHINI MAURO	nuovo eletto	VOTI	54
VIA GORIZIA 24 scala 1			

20037 PADERNO DUGNANO -MI-
Nato a Milano il 28/01/1970
C.F. BNCMRA70A28F205W

RICCI MARCO rieletto VOTI 53

VIA GORIZIA 60 scala 1
20037 PADERNO DUGNANO - MI-
Nato a Tavazzano con Villavesco il 14/02/1951
C.F. RCCMRC51B14F260A

PIRODDI MASSIMILIANO nuovo eletto VOTI 46

VIA GORIZIA 60 scala 8
20037 PADERNO DUGNANO - MI-
Nato a Paderno Dugnano il 27/05/1964
C.F. PRDMSM64E27G220U

RICCI STEFANO rieletto VOTI 45

VIA MONTE OLIVETO, 16
20037 PADERNO DUGNANO - MI-
Nato a Milano il 16/01/1990
C.F. RCCSFN90A16F205Q

I Consiglieri eletti sono presenti e accettano l'incarico.

I non eletti:

SALA ROBERTO	- VOTI N.	44
FERRATI KATIA	- VOTI N.	40
CARDONE ANDREA	- VOTI N.	32
DE GIOVANNI MASSIMO	- VOTI N.	29
FASCIA LUCA	- VOTI N.	4
SALVITI MARZIA	- VOTI N.	2

I Consiglieri nominati rimarranno in carica per tre esercizi e, precisamente, fino all'approvazione del Bilancio al 31.12.2026.

Si passa al punto quattro dell'Ordine del Giorno: Varie ed eventuali

Prende la parola la Sig.a Salviti Marzia che anticipa che all'inizio del 2025 si prenderà cura di chiedere all'Amministrazione una Certificazione che attesti il fatto che nel 2024 ha pagato le 4 rate inerenti alle spese di ristrutturazione, richiesta a fronte di una

chiacchierata con tre diversi commercialisti che non hanno affermato di poter dedurre sul 730 le spese addebitate, ma vorrebbero approfondire.

Inoltre, la Sig.ra Salviti Marzia si lamenta per la gestione dei conteggi dei ripartitori da parte di Gaba Termica. È a conoscenza che c'è stato un intervento da parte dell'Amministrazione ma non è successo nulla.

La Sig.ra Salviti Marzia segnala inoltre che i bidoni vengono utilizzati anche da persone che vanno nei box ma che non abitano in Via Gorizia 26; quando i bidoni sono pieni ognuno dovrebbe tenere la spazzatura a casa propria, non è decoroso.

Prende la parola il Presidente che per quanto riguarda il primo quesito lascia la parola alla Dr.ssa Pozzi che spiega che la questione del recupero delle spese di ristrutturazione laddove vi sono enti come le Cooperative che permettono il rimborso da parte del Socio delle spese in più annualità, diventa critico perché l'Agenzia delle Entrate pone dei limiti.

C'è la possibilità da parte del Socio di recuperare parte delle spese entro il termine del giugno dell'anno successivo da quando la Cooperativa ha sostenuto le spese.

Se nell'anno 2023 la Cooperativa ha pagato il fornitore e poi concede una dilazione di 10 anni al Socio per il pagamento di queste spese, il Socio al massimo potrà andare a recuperare quelle rate che ha pagato entro il giugno successivo.

Quindi di fatto il recupero fiscale diventa una cosa minima rispetto al tempo che la Cooperativa concede al Socio per pagare le spese.

È una situazione vista molto raramente, a differenza dei Condomini dove le spese vengono pagate nell'anno.

Per quanto riguarda la dichiarazione di avvenuto pagamento che andrà a chiedere alla Società, è inutile in quanto la Signora avrà copia dei bonifici effettuati per il pagamento.

Prende la parola il Presidente per il discorso ripartitori/costo del riscaldamento: da diversi anni sta tentando di capire se Gaba Termica potrebbe migliorare la gestione, ma ha notato che anno dopo anno le cose non migliorano.

Pertanto, si sta valutando la possibilità di incaricare una Società specializzata per la raccolta di questi dati. L'unico vantaggio ad avere Gaba Termica è che non si pagava nulla per rilevamento dati.

Invece con una Società esterna si dovrà pagare per ogni lettura, spesa che dovrà essere addebitata ai Soci.

In ogni caso per situazioni dubbie la Cooperativa ha sempre addebitato al Socio una spesa individuata per difetto.

Prende la parola la Sig.a Giacomelli di Via Pilastrello che segnala il degrado dei cassonetti che essendo al di fuori dal cortile permettono a persone esterne di scaricare di tutto.

Il Presidente risponde che anche altri civici hanno i cassonetti al di fuori e mettere un cancello potrebbe diventare complicato. Si valuteranno soluzioni per ogni caso.

Prende la parola la Sig.a Pignataro/Lattuada di Via Gorizia 26 che dice di aver segnalato agli operatori ecologici di chiudere i coperchi perché entra l'acqua.

Il Presidente prende nota.

Il Presidente segnala che il giardino di Via Gorizia 26 non è finito, ma il giardiniere lo sta lasciando ordinato durante la lavorazione.

Il titolare dell'impresa Panzeri ha comunicato che ha piovuto tantissimo ha tanto arretrato in giro, stanno cercando di tamponare nelle varie zone.

Prende la parola il Sig. Lo Monaco di Via Pilastrello che ricorda i problemi avuti alla caldaia. Se avesse qualche dubbio circa la Società che si occupa del riscaldamento lui potrebbe toglierli tutti. Sono rimasti tanti giorni senza riscaldamento, giovani ed anziani

che si sono scaldati davanti al forno. Il disagio di non potersi lavare e non avere il riscaldamento.

Il Presidente risponde che i guasti possono succedere l'importante che la Società che ci segue intervenga subito. Gaba Termica ha risolto il problema nei tempi brevissimi

A questo punto il Presidente ringrazia tutte le persone che hanno permesso lo svolgimento dell'Assemblea: tutti i professionisti, il Consiglio di amministrazione, le impiegate ed i due custodi.

Non essendoci altri interventi il Presidente alle ore 23,00 dichiara chiusa l'Assemblea.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente

Roberto Barani

Le Segretaria

Arcolin Sonia

Rossi Cristina

Sala Giovanna

Gli scrutatori

Arcolin Sonia

Rossi Cristina

Sala Giovanna