

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 31/12/2019**

Signore Socie e signori Soci,

dopo quasi un secolo, per la precisione dopo 95 bilanci, la relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019, non sarà letta e commentata alla vostra presenza.

Ci dispiace. Per la prima volta, in conseguenza dell'emergenza epidemiologica del Covid-19, per tutelare la salute di tutti, la vostra partecipazione 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, con le persone in generale.

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. Si consideri che, il citato Decreto legislativo (con l'art. 135-*duodecies*), nella sua versione permanente, stabilisce che la nomina del rappresentante designato non si applica alle Società Cooperative. Però ora ci troviamo in una situazione di grave emergenza sanitaria e siamo tenuti ad osservare le disposizioni che mirano a tutelare la salute dei Soci.

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 giuridico, una società) estraneo alla Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione ha scelto un Socio, uno di noi, un ex consigliere: il Rag. Roberto Fumagalli. 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 897.014.

Un bellissimo risultato che avrebbe meritato una bella festa che la crisi sanitaria ci obbliga a rinviare.

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;

Il 2019 è stato un anno interessante che ha registrato, ancora una volta, la crescita della nostra Società.

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, abbiamo 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 drammatico, 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

Nella relazione al bilancio del 2018 avevamo espresso le nostre preoccupazioni per la situazione politica in cui si era venuto a trovarsi 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.

Avremmo voluto presentare una relazione adeguata al risultato di esercizio conseguito e che, come il precedente, contribuisce ad accrescere il patrimonio netto della Cooperativa.

La nostra città, la nostra provincia, che con il capoluogo 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 (riteniamo con tutta la sua provincia) come la città più vivibile. Una meraviglia.

Come di consueto eravamo pronti per la convocazione dell'Assemblea generale dei Soci, che come di consueto è convocata in prima convocazione entro il 30 aprile e la seconda convocazione verso la metà di maggio.

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.

Lo Stato e gli enti locali hanno assunto provvedimenti molto importanti, anche se in alcuni casi forse non del tutto tempestivi.

Altri stati, la maggior parte degli stati del mondo, sono stati raggiunti dal nuovo coronavirus o Covid-19, che colpisce soprattutto le persone più deboli, per lo più anziani.

L'11 marzo l'OMS ha comunicato che si tratta di una pandemia.

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, le infermiere e gli infermieri, le forze dell'ordine e altre figure essenziali per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19.

A ciascuno di noi compete di rispettare le regole che gli esperti suggeriscono e che il Governo prima ed il parlamento dopo traduce in provvedimenti legislativi. Occorre rallentare la diffusione del virus anche attraverso i nostri comportamenti quotidiani che sono inevitabilmente condizionati da una forte apprensione, dall'incertezza e dalla paura.

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, cucinare e mangiare.

Per uscire da tale situazione di imbarazzo rispetto ai medici e al personale sanitario, ai volontari, siamo stati invitati dal nostro consulente Nino Buscemi a partecipare alla raccolta fondi per l'acquisto dei predetti ventilatori 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".

Le nostre donazioni non si sono fatti attendere e il 25 marzo è stato possibile acquistare i primi cinque ventilatori.

La raccolta fondi è andata meglio di ogni previsione tant'è che verso metà aprile sono stati acquistati altri quattro ventilatori.

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

Il general manager della SIARE Engineering International, l'unica società italiana che produce ventilatori polmonari, ci ha scritto per congratularsi della nostra iniziativa e ci ha riconosciuto un ulteriore sconto sul prezzo.

Abbiamo vissuto e stiamo vivendo un periodo strano, imprevedibile 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.

La diffusione del virus è stata ed è estremamente veloce, il che rende ancora più difficile il lavoro dei medici e degli scienziati impegnati nella ricerca del vaccino.

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

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 Paderno Dugnano, in via Gorizia, 17 e negli edifici sociali.

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

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 Coop. La Famiglia 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 Società e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo della Cooperativa 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 quasi centenaria 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 31/12/2019 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 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).

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

Nel corso del 2019, così come nell'esercizio precedente, la Cooperativa ha svolto la propria attività di mantenimento e miglioramento delle condizioni dei nostri fabbricati i cui incrementi sono stati di circa 800 mila euro, senza considerare l'investimento per il riscatto dell'area di Via Rosselli.

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

Nello scorso anno si sono diradati i contatti con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle condizioni per le nuove costruzioni, visto che la nuova Amministrazione si era insediata da poco, avevano 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.

La nostra speranza sarà quella 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 2019 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 2019 è stata di € 7.144,00.= per le autoclavi e di € 918,00.= per le centrali termiche, entrambi i valori a carico della Società.

Lo scorso anno, per quanto riguarda le spese per il riscaldamento c'è stato un minor ricavo di € 7.948.00.=, e per le spese di gestione un minor ricavo di € 10.711,00.=

Il rimborso di entrambi verrà richiesto ai Soci nel canone di luglio.

Sicuramente ricorderete che dal 2011 la Società aveva deciso, anche a seguito di continui solleciti da parte di diversi Soci, 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 127 di cui 7 da 1,5 locali; 88 da 2 locali; 14 da 2,5 locali; 18 da 3 locali.

Nel 2019 ne sono stati ristrutturati 11 di cui 8 da 2 locali; 1 da 2,5 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.

Con il 2019 si è abbandonato il vecchio sistema per il recupero delle spese per il riscaldamento.

Con l'installazione delle valvole e dei ripartitori, dal 2020 il recupero delle spese del riscaldamento saranno effettuate per un 30 % di quota fissa che sarà calcolata in base al tipo di appartamento e per il 70 % in base ai consumi di ciascuna famiglia.

Nel 2019 sono iniziati i lavori per la realizzazione di un impianto che produca acqua calda centralizzata nelle abitazioni di Via Gorizia 26 e Via Gorizia 50.

Per quanto riguarda Via Gorizia 26 si è ultimata la prima parte, cioè l'acqua calda è centralizzata, al momento prodotta da una caldaia dedicata, i pannelli solari, che in parallelo alla caldaia riscaldano l'acqua, verranno installati dopo la ristrutturazione straordinaria che abbiamo in programma per Via Gorizia 26.

Per quanto riguarda Via Gorizia 50 la pandemia corona virus ci ha bloccato. Speriamo a breve di poter erogare a tutte le famiglie acqua calda centralizzata e posizionare i pannelli sul tetto.

Gestione finanziaria.

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto modalità che assicurano il capitale anche se la rendita non fosse elevata.

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 degli assegnatari morosi non tanto per le difficoltà proprie ma perché convinti che con la Cooperativa "si può".

Abbiamo già detto e lo ripetiamo: non possiamo esimerci dal riferire che tra i Soci morosi a volte si registrano

casi di “furbizie” e non di vero bisogno.

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, non si fanno salti di gioia ma si registra 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 quasi un secolo e mezzo.

Il prestito sociale e le garanzie per i Soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, come sempre, un incremento.

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 Famiglia 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 dalle autorità competenti 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.

Lega Nazionale delle Cooperative, alla quale La Famiglia aderisce, ha proposto alle Cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni 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.

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 nostra Cooperativa ora, con il bilancio che sottoponiamo alla vostra approvazione, dimostra di possedere tutti i requisiti ed offrire ai Soci tutte le garanzie previste.

Da quanto già riferito, il foglio informativo esposto presso i luoghi in cui si svolgono le operazioni di prelievo e versamento, deve fornire tempestiva e capillare informazione a tutti i Soci depositanti.

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. 33 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.

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, 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;

L'ammontare del prestito sociale al 31/12/2019, pari ad euro 16.779.008,00, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 17.286.759,00, 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.

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 il Collegio Sindacale ha potuto constatare, e ne 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 i Sindaci attestano che gli Amministratori, che ovviamente confermano, 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.;

Con riferimento alla nuova prescrizione della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria che risulta 0,54, quindi inferiore a uno ed è pertanto un ottimo risultato.

Rivalutazione degli immobili ex Legge 27 dicembre 2019, n. 160

Nella redazione del bilancio le immobilizzazioni devono essere iscritte al costo di acquisto o di produzione (art. 2426 c.c.). Capita quindi di leggere bilanci in cui le immobilizzazioni (soprattutto i fabbricati) sono iscritte ad un valore (pari al costo) notevolmente più basso del valore venale o di mercato.

Il legislatore è intervenuto più volte per far avvicinare i due valori che spesso, soprattutto per ragioni inflattivi, divergono sensibilmente.

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).

Si è trattato di rivalutazione con valenza solo civilistica e non fiscale anche perché, come è noto, gli immobili sociali a proprietà indivisa sono inalienabili.

Successivamente sono state emanate altre norme di rivalutazione degli immobili, alle quali la Cooperativa non aveva ritenuto opportuno farne ricorso.

Considerato che le Cooperative sono per loro natura sottocapitalizzate (come La Famiglia che ha un capitale sociale di euro 14.807,00), la rivalutazione degli immobili, soprattutto se eseguita senza pagare imposte è stata una opportunità perché consentiva di aumentare il patrimonio netto che per molti, soprattutto nelle banche quando devono concedere mutui o finanziamenti, viene considerato un elemento essenziale per valutare la solidità dell'azienda.

Le nuove norme in materia di prestiti sociali unitamente alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia prevedono che ove il patrimonio netto (capitale più riserve) risulti inferiore all'ammontare del prestito sociale, occorre garantire il 30% del prestito da Soci con garanzie reali o personali rilasciate da banche o compagnie di assicurazioni.

Come è facilmente intuibile non è facile ottenere tali garanzie e, soprattutto, ammesso che si trovi una banca disponibile, il costo sarebbe molto elevato.

Anche per ovviare a tale inconveniente, abbiamo ritenuto di far ricorso alla possibilità di rivalutazione degli

immobili offerta dalla legge di bilancio 2020 del 27/12/2019, n. 160.

L'articolo 1, commi da 696 a 704, consente la rivalutazione degli immobili nel bilancio chiuso al 31/12/2019, ma solo per quelli acquisiti entro il 31/12/2018,.

Con riferimento al comma 696, dell'artt. 1, delle legge 160/2019, le società possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018.

La rivalutazione ha gli effetti sia civilistici che fiscali purché sia effettuato il pagamento dell'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 12% da applicare sul maggior valore attribuito.

La contropartita della rivalutazione è una riserva, ovvero il saldo attivo di rivalutazione che avrà il nome della legge 160 n. del 27/12/2019.

Tale riserva potrebbe essere affrancata, in tutto o in parte, con l'applicazione di una imposta sostitutiva pari al 10%, ma considerato però che nella Cooperativa le riserve sono tutte indivisibile non vi è interesse a detto affrancamento e non si rende quindi dovuta l'imposta del 10%.

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 2019, 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 32,5%.

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

La rivalutazione effettuata sui fabbricati della Cooperativa è di circa il 50% dei valori massimi attribuibili.

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

Coop. La Famiglia: Rivalutazione dei fabbricati ex art. 1, commi da 696 a 704 Legge 27/12/2019, n. 160				
A		Valore netto senza rivalutazione		21.729.878
B		Rivalutazione ex legge 576/75	243.561	
C		Rivalutazione ex legge 72/83	988.062	
D	B + C	Totale rivalutazioni (Visentini)		1.231.623
E	A + D	Totale valore al 31/12/2018		22.961.502
F		Nuovo valore dopo rivalutazione Ex legge 160/2019		32.793.897
G	F - E	Maggior valore da rivalutazione Legge 160/2019		9.832.395
H	G X 12%	Imposta sostitutiva		1.179.887
I	G - H	Riserva (saldo attivo di rivalutazione legge 160/2019)	8.652.508	
j	D + i	Totale riserve da rivalutazioni monetarie		9.884.131

La rivalutazione degli immobili prevista dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160, della quale la Cooperativa si avvale, è una rivalutazione monetaria come le precedenti. Non si è mai proceduto a 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 2019, 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 ed attribuire al patrimonio netto una componente reale ma invisibile.

Preme qui segnalare che la rivalutazione ha interessato tutti gli immobili sociali della Cooperativa (ammortizzabili e non) presenti nel bilancio al 31/12/2018.

Il criterio applicato è stato quello esterno: OMI, rilevazione del secondo semestre 2019.

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 160/2019, 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 67,5%.

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 Legge 27/12/2019, n. 160						
via	n.	CAT.	Costo storico con rivalutazioni L. 576/75 e 72/83	Incremento da rivalutazione L. 160/2019	Fabbricati 2018 rivalutati legge 160/2019	
GORIZIA	17	A4	1.229.594	1.255	1.230.850	
		C2	100.152	102	100.254	
		C2	67.937	69	68.006	
		A10	139.119	5.466	144.585	
		C1	376.907	879	377.786	
			1.913.709	7.772	1.921.481	
GORIZIA	19	C6	589.139	561.263	1.150.403	
GORIZIA	22	C2	37.110	19.050	56.160	
		C6	123.729	63.516	187.245	
	22A	A3	948.415	486.871	1.435.286	
	22B	A3	675.534	346.787	1.022.321	
		C2	2.899	1.488	4.388	
	22C	A3	672.970	345.470	1.018.440	
	22D	A3	667.840	342.837	1.010.678	
			3.128.497	1.606.020	4.734.518	
GORIZIA		24	C6	950.076	431.177	1.381.253
		24A	A3	1.421.330	645.048	2.066.378
		24B	A3	1.412.787	641.171	2.053.958
		24C	A3	1.035.296	469.853	1.505.149
			4.819.488	2.187.248	7.006.736	
GORIZIA		26	C6	266.711	536.776	803.486
		26A	A3	618.408	1.244.592	1.863.000
		26B	A3	515.340	1.037.160	1.552.500
			1.400.458	2.818.528	4.218.986	
GORIZIA		50	C2	248.692	67.405	316.097
		50A	A3	653.472	177.116	830.588
		50B	A3	360.326	97.662	457.988
		50C	A3	400.022	108.421	508.444
		50D	A3	653.472	177.116	830.588
			2.315.984	627.720	2.943.704	
GORIZIA	60	C6	62.744	99	62.843	

	60A	A3	1.441.560	2.265	1.443.825
	60B	A3	1.805.825	2.837	1.808.663
	60C	A3	620.026	974	621.000
		C1	138.271	14.819	153.090
			3.930.155	6.175	3.936.330
PILASTRELLO	1	A3	1.192.453	156.670	1.349.123
		C2	117.891	15.489	133.380
		C1	24.128	79.454	103.582
			1.334.471	251.613	1.586.084
GRAMSCI	134	A3	1.869.599	397.051	2.266.650
		C2	59.387	12.612	71.999
			1.928.986	409.663	2.338.649
ROSSELLI	12	A3	404.842	371.408	776.250
		C2	34.095	31.279	65.374
	14	A3	404.842	371.408	776.250
		C2	49.197	45.134	94.331
	16	A3	404.842	371.408	776.250
		C2	34.095	31.279	65.374
	BOX	C6	130.429	119.658	250.088
			1.462.341	1.341.575	2.803.916
TOTALI			22.961.501	9.832.396	32.793.897

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, al netto dell'imposta sostitutiva, costituisce la nuova "Riserva di rivalutazione ex Legge 160/2019" di euro 8.652.508. 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, esclusi soltanto i fabbricati di via Gorizia, 26 e via Rosselli, 12, 14 e 16, che formarono oggetto della rivalutazione ex legge 576/75, e legge 72/1983 ed i maggiori valori attribuiti 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		
Fabbricati					
	243.561	988.062	9.832.396		11.064.019

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	2.371.116	2.415.327	2.068.728
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.163.819	1.201.274	918.843
Reddito operativo (Ebit)	1.112.999	1.095.700	788.571
Utile (perdita) d'esercizio	897.014	916.245	606.410

Attività fisse	36.016.201	24.702.980	22.841.866
Patrimonio netto complessivo	17.286.759	7.236.406	6.337.449
Posizione finanziaria netta	(14.789.206)	(14.634.930)	(14.248.049)

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	2.371.116	2.415.327	2.068.728
margine operativo lordo	1.163.819	1.201.274	918.843
Risultato prima delle imposte	964.976	970.475	660.883

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	2.297.833	2.379.772	(81.939)
Costi esterni	960.596	1.009.806	(49.210)
Valore Aggiunto	1.337.237	1.369.966	(32.729)
Costo del lavoro	173.418	168.692	4.726
Margine Operativo Lordo	1.163.819	1.201.274	(37.455)
Ammortam. svalutaz. ed altri accantonam.	124.103	141.129	(17.026)
Risultato Operativo	1.039.716	1.060.145	(20.429)
Proventi non caratteristici	73.283	35.555	37.728
Proventi e oneri finanziari	(148.023)	(125.225)	(22.798)
Risultato Ordinario	964.976	970.475	(5.499)
Risultato prima delle imposte	964.976	970.475	(5.499)
Imposte sul reddito	67.962	54.230	13.732
Risultato netto	897.014	916.245	(19.231)

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	0,05	0,15	0,11
ROE lordo	0,06	0,15	0,12
ROI	0,03	0,04	0,03
ROS	0,48	0,46	0,38

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	528.360	645.602	(117.242)
Immobilizzazioni materiali nette	34.314.975	22.794.248	11.520.727
Partecipaz. ed altre immobilizz. finanziarie	1.172.866	1.263.130	(90.264)
Capitale immobilizzato	36.016.201	24.702.980	11.313.221
Crediti verso Clienti	79.373	57.367	22.006
Altri crediti	105.996	122.674	(16.678)
Ratei e risconti attivi	54.711	69.475	(14.764)
Attività d'esercizio a breve termine	240.080	249.516	(9.436)
Debiti verso fornitori	378.268	414.616	(36.348)
Debiti tributari e previdenziali	514.088	109.751	404.337
Altri debiti	12.985	6.548	6.437

Ratei e risconti passivi	1.189.234	1.275.606	(86.372)
Passività d'esercizio a breve termine	2.094.575	1.806.521	288.054
Capitale d'esercizio netto	(1.854.495)	(1.557.005)	(297.490)
Treatmento di fine rapp. lavoro subordinato	105.365	97.639	7.726
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)	786.588		786.588
Altre passività a medio e lungo termine	1.193.788	1.177.000	16.788
Passività a medio lungo termine	2.085.741	1.274.639	811.102
Capitale investito	32.075.965	21.871.336	10.204.629
Patrimonio netto	(17.286.759)	(7.236.406)	(10.050.353)
Posizione finanziaria netta a m. l. termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	(14.789.206)	(14.634.930)	(154.276)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(32.075.965)	(21.871.336)	(10.204.629)

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	(18.729.442)	(17.466.574)	(16.504.417)
Quoziente primario di struttura	0,48	0,29	0,28
Margine secondario di struttura	(16.643.701)	(16.191.935)	(15.310.231)
Quoziente secondario di struttura	0,54	0,34	0,33

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	940.531	145.556	794.975
Denaro e altri valori in cassa	4.596	6.148	(1.552)
Disponibilità liquide	945.127	151.704	793.423
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.044.675	1.846.775	(802.100)
Debiti verso Soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	16.779.008	16.633.409	145.599
Debiti finanziari a breve termine	16.779.008	16.633.409	145.599
Posizione finanziaria netta a breve termine	(14.789.206)	(14.634.930)	(154.276)
Posizione finanziaria netta	(14.789.206)	(14.634.930)	(154.276)

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	0,12	0,12	0,15
Liquidità secondaria	0,12	0,12	0,15
Indebitamento	1,13	2,52	2,89
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,53	0,34	0,32

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,12. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,12. Il valore assunto dal capitale circolante netto non sembra soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti in quanto fra tali debiti sono compresi anche i prestiti sociali che nella realtà è come se fossero a lunghissimo tempo.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,53, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

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.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa 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		798.293
Impianti e macchinari		(940)
Attrezzature industriali e commerciali		
Altri beni		2.064

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio ulteriori investimenti al precipuo scopo di mantenere gli immobili sociali in perfetta efficienza.

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.

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 ribadisce che la Cooperativa non fa utilizzo di strumenti finanziari. Le Polizze di capitalizzazione sono l'unica forma di utilizzo delle risorse finanziarie che non fanno correre alcun rischio.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione della gestione è prevista in linea con le precedenti: cura del patrimonio immobiliare e fornitura di servizi efficienti ai Soci assegnatari.

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si fa rinvio alla prima parte della presente relazione. L'emergenza epidemiologica del Covid-19 ha messo a dura prova tutto il mondo.

Le conseguenze sul bilancio della Cooperativa non sono per il momento determinabili nella misura e nella loro consistenza.

Rivalutazione degli immobili

La rivalutazione degli immobili prevista dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160, della quale la Cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come le precedenti ex legge 576/75 e 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'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 67,5% 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 1, commi da 696 a 704 della L. 160/19.

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nella nota integrativa allegata, gli immobili sociali sono stati rivalutati in base a leggi (speciali, generali o di settore) 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.

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		
Fabbricati	243.561	988.062	9.832.396		11.064.019

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 d'esercizio:

30% Al Fondo di riserva legale 269.104

3%	Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	26.910
67%	Al fondo di riserva legale indivisibile	<u>600.999</u>
	Totale	897.014

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Dott. Roberto Barani