

**COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.**

*Sede in SETTIMO MILANESE, VIA LIBERTA' 23*

*Capitale sociale euro 47.449,98*

*Cod.Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961*

*Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO*

*Nr. R.E.A. 1839962*

*Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756*

*Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione*

*in data 30/03/2015*

*Gentili Socie, Egregi Soci,*

il bilancio al 31/12/2014, che sottoponiamo alla Vostra attenzione in ottemperanza all'art. 2364 del c.c e che evidenzia un risultato positivo di €. 438.343,= rappresenta il buon andamento della cooperativa, la cui attività, come vedremo meglio nei capitoli successivi, si è concretizzata esclusivamente nell'attività caratteristica volta a soddisfare le esigenze abitative dei soci.

Anche quest'anno la nostra relazione, in ottemperanza all'articolo 2428 del c.c., come modificato dal D.Lgs 32/07, presenta un'analisi più puntuale e articolata della gestione, nonché una struttura suddivisa nei seguenti capitoli:

## **Sommario**

### **Capitoli:**

1. Parte generale;
2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato
  - a. Scenari di mercato e posizionamento;
  - b. Investimenti effettuati
  - c. Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;
3. informazioni sui principali rischi ed incertezze
4. attività di ricerca e sviluppo
5. rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;
6. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti
7. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;
8. La mutualità prevalente
9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 2. n. 6bis)
10. Parte generale ed andamento della gestione;
11. Fatti di rilievo dell'esercizio;
12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;
13. Evoluzione prevedibile della gestione;
14. Determinazione in ordine all'ammissione a socio art. 2528 5° comma;
15. Sedi secondarie;
16. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale;
17. Conclusioni e proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

### **1. Parte generale**

*Prima di entrare nel merito della relazione sulla gestione del bilancio vorrei esprimere tutta la solidarietà della nostra Cooperativa alle genti del Nepal colpite dal terribile terremoto lo scorso 25 Aprile. Il nostro pensiero va alle tante persone che hanno perso la vita nelle case crollate, vittime che hanno pagato con la vita il fatto di trovarsi sul luogo quando la terra ha tremato. Ad essere colpita è un'area d'eccellenza dal punto di vista del patrimonio artistico, come la città di Katmandu ma anche povera gente che vive nella parte nord del Paese. La nostra cooperativa, per la fornitura di prime misure di emergenza, ha deciso di devolvere la somma di € 2.500,00 presso un fondo aperto dalla nostra associazione per gli aiuti immediati.*

*Il Bilancio della Cooperativa al 31.12.2014 chiude, come già evidenziato, con un risultato mutualistico decisamente buono di Euro **438.343,00** dopo aver accantonato imposte per Euro 68.754 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 181.512. L'utile di esercizio consente l'incremento del Patrimonio netto che risulta essere di Euro 38.222.063,00.*

*Un bilancio positivo che evidenzia il buon andamento della Cooperativa, una solidità patrimoniale e finanziaria di tutto rispetto, nonostante il ciclo economico non favorevole che sta interessando da tempo il nostro paese e che crea ancora incertezze e difficoltà a molti Soci.*

### **Condizioni Generali**

*Proprio le condizioni generali, entro i quali si riflette il bilancio e si sviluppa l'attività della Cooperativa non possono essere ignorate. La vastità e la profondità della crisi economica globale, che ci attanaglia da sette lunghi anni, ha esercitato una forte pressione su tutti i settori, ma in modo particolare sui bilanci delle famiglie. I dati sullo stato di salute del nostro paese all'inizio del 2014 mettevano in luce una situazione davvero pesante: l'economia faticava a risollevarsi, le imprese diminuivano i posti di lavoro e nelle peggiori delle ipotesi chiudevano. Sono conseguentemente diminuiti i consumi e molte famiglie si trovano in difficoltà e non sanno come sbarcare il lunario perché il loro reddito non è sufficiente a coprire tutte le spese. Inoltre utilizzano i propri risparmi o ricorrono a piccoli prestiti oppure decidono, loro malgrado, di rinviare le spese per far fronte alle spese correnti.*

*In molte famiglie, anche del nostro corpo sociale, si è presentato il problema del “**lavoro**”, tema centrale nazionale senza il quale diventa difficile far quadrare i conti famigliari. Le ultime statistiche sull'occupazione e sullo stato di salute del paese ci dicono che dopo il trend negativo di questi anni si assiste ad una inversione di tendenza con una diminuzione dei disoccupati rispetto all'anno precedente e con un'ottimistica fase di crescita negli anni a venire. Ci sono miglioramenti delle condizioni economiche esterne e dovremmo essere usciti dalla “**recessione**” e avviarci ad uscire dalla crisi.*

*Questi cambiamenti purtroppo sono ancora deboli e non da tutti percepiti, dando l'impressione che non si è ancora trovata la ricetta giusta e definitiva. Molto probabilmente i problemi che ci ha portato questa difficile crisi non si risolvono con una buona ricetta ma necessitano di decisioni politiche e profonde “**riforme**” in tutti i settori. Le scelte messe in campo dal Governo vanno in questa direzione e inducono a speranza.*

*La cooperazione non è isolata dal contesto in cui peggiorano le condizioni generale della nostra società, e se ricondotte all'ambito del corpo sociale della nostra cooperativa, hanno indiscutibilmente conseguenze significative e negative. Abbiamo rilevato difficoltà dei Soci assegnatari di alloggio nel rispettare le scadenze delle fatture trimestrali con un parallelo aumento della morosità. Inoltre la perdita del lavoro, il rientro dei figli in famiglia, il nuovo ruolo assunto da tanti Soci anziani chiamati ad aiutare le famiglie di figli e nipoti, sono spesso causa di tensioni che si riversano anche sui rapporti tra i Soci e la Cooperativa.*

***La morosità** è proprio uno dei punti salienti di tale situazioni e richiede un costante controllo per gli evidenti contraccolpi sulla liquidità aziendale. Nel 2013 l'importo complessivo della morosità era pari a € **250.421,00**, escluso le locazioni commerciali, mentre al rilevamento fatto a Febbraio 2015 risulta essere di € **176.207,74** con una significativa riduzione del **29%** circa. La morosità delle locazioni commerciali € **178.375,49** mentre la morosità degli alloggi a proprietà divisa (alloggi con patto di futura vendita) € **66.318,55 (Tot. € 420.901,78)***

*Ai Soci residenti negli alloggi assegnati con patto di futura vendita, in base alla convenzione sottoscritta il 27 Febbraio 2009 con il CIMEP ed il Comune di Settimo Milanese e che ha*

*rappresentato per la nostra Cooperativa una novità e per i Soci una nuova opportunità, occorre porre particolare attenzione perché gli stessi assegnatari sono sempre più in difficoltà a mantenere gli impegni sottoscritti. Il Consiglio di amministrazione, anche in ragione delle nuove forme contrattuali introdotte recentemente dal Legislatore, ha già promosso uno studio volto a ricercare le soluzioni più appropriate per i nostri Soci.*

*Come anticipato nella relazione del 2014 il Consiglio di amministrazione non ha eluso il problema della morosità ma si è attivato attraverso un primo approccio con la famiglia al primo accenno di difficoltà nei pagamenti, e poi con la sottoscrizione di piani di rientro per il recupero del credito in forme molto dilazionate fino ad iniziative legali che possono arrivare allo sfratto. Nel 2015 abbiamo eseguito 2 sfratti per morosità con la restituzione dell'alloggio.*

*Per la cooperativa il costo della morosità è un problema importante e assume diverse forme; prima di tutto il mancato introito di somme non indifferenti e poi la necessità di ricorrere al prestito sociale per coprire i ritardi nei pagamenti del canone e delle spese riducendo la liquidità disponibile per i pagamenti correnti. Alcuni casi di morosità sono considerati irrecuperabili e sono quindi stati passati a perdita recuperando tuttavia la disponibilità degli alloggi interessati.*

*Un ultimo costo legato alla morosità non misurabile, è l'impegno di tempo e di energie richiesto per contrastare e ridurre il fenomeno, tempo ed energie che si preferirebbe rivolgere ai soci assegnatari "virtuosi" o ai soci in attesa di assegnazione alloggio.*

*La Cooperativa, pur comprendendo le difficoltà in cui versa il proprio corpo sociale, non può permettersi di abbassare la guardia. Questo significa che cerchiamo di andare incontro ai soci che hanno maggiori difficoltà, ma con uno sguardo sempre puntato sulla buona efficienza e sulla gestione oculata della Cooperativa. Il nuovo Consiglio di amministrazione dovrà monitorare costantemente la situazione della morosità, ma anche promuovere soluzioni nuove per sostenere i Soci che realmente necessitano di aiuti per fare fronte ai propri impegni con la Cooperativa.*

*Un'altro punto significativo del bilancio riguarda le imposte sostenute dalla cooperativa sul patrimonio immobiliare. La cooperativa nel 2014 tra Tasi (imposta sui servizi indivisibili) e mini IMU a versato una somma pari a € **84.168,00***

*L'aliquota applicata dall'amministrazione comunale, anche per i nostri alloggi, è stata del 3 x mille con una detrazione di imposta secondo la categoria catastale dell'abitazione. Essendo una imposta sul patrimonio e da recuperare da parte degli assegnatari di alloggio, la Cooperativa ha adottato, nel **rispetto dello scopo mutualistico** della società, il criterio di ripartizione già precedentemente adottato per l'imposta ICI e IMU. Cioè; recupero all'interno delle spese generali di gestione secondo i mq di alloggio assegnato in godimento. Per gli anni a venire si parla di riordino della tassazione sulla casa ma non l'eliminazione della tassazione sulla prima casa o case con valenza sociale. Tale decisione è da considerarsi sempre ingiusta.*

*Nel 2014 il Legislatore con la "Legge di stabilità 2014" e "Sblocca Italia" ha introdotto agevolazioni fiscali sulla Tasi (imposta sui servizi indivisibili) dove i Comuni, non potranno aumentare l'aliquota oltre al 2,5 per mille per la prima casa. Mentre con la Legge "Sblocca Italia" sono state introdotte misure che interessano anche il settore casa come: i contratti di godimento di immobili con successivo riscatto, riduzione dei canoni di locazione, ecc ecc. Inoltre Con la Legge delega n. 23 dell'11 Marzo 2014 si dovrebbe finalmente dare inizio alla*

*Riforma del Catasto attesa da decenni nel nostro paese. L'obiettivo della riforma è determinare la **nuova base imponibile delle imposte sugli immobili entro Dicembre 2019.***

*La considerazione che si trae da tali misure, di aiuto anche alle Cooperative, non sono sufficienti per risolvere i problemi della casa. Mancano riforme per una diminuzione della pressione fiscale su un settore immobiliare; sono venuti a mancare i grandi progetti finanziati dalla Cassa Deposito e Prestiti, così come non sono stati approntati programmi alternativi e tanto meno sono stati attuati interventi per la ripresa dell'edilizia civile. Occorre chiarezza, dal punto di vista fiscale, alla "Legge Sbocca Italia" senza contare del fantomatico "Piano Casa " di cui più nessuno, concretamente parla.*

*Queste considerazioni d'ordine generale, ricondotte nell'ambito di competenza della nostra cooperativa, hanno indiscutibilmente conseguenze negative perché frenano le scelte e la programmazione per una politica di sviluppo della Cooperativa.*

### **Sintesi di Bilancio**

*Nel merito dei contenuti del bilancio una valutazione più approfondita e dettagliata la troverete nella relazione nel suo proseguo, vorrei richiamare la vostra attenzione su alcuni aspetti di maggiore interesse che riguardano :*

#### **- Il Patrimonio**

*Il patrimonio netto della Cooperativa è di **€ 38.222.063** (€ 37.792.394 nel 2013) e dimostra, nonostante gli oneri finanziari che incidono negativamente, tutta la solidità della Cooperativa.*

*Nello stato patrimoniale attivo il dato più significativo è il valore delle immobilizzazioni materiali che al netto dei fondi di ammortamento si attestano complessivamente ad euro **48.615.435,00***

*Il valore è riferito al valore storico degli immobili, alle successive rivalutazioni ed alla somma delle manutenzioni straordinarie e delle ristrutturazioni degli stabili a proprietà indivisa; mentre le immobilizzazioni finanziarie di euro **2.817.453,00** fanno riferimento alle partecipazioni in gruppi cooperativi e sono detenute per il sostegno e lo sviluppo dell'attività della cooperazione e per la fornitura di servizi. La garanzia per i soci è affidata al valore degli immobili di proprietà. La cooperativa nel corso del 2014 ha effettuato investimenti per il miglioramento del patrimonio immobiliare, a proprietà indivisa, per un importo complessivo di **€ 1.493.219,00** ed **€ 23.032,00** sugli immobili strumentali.*

*Nel corso del 2014 si è provveduto ad assegnare in godimento n.24 alloggi (inclusi cambi e subentri) e n. 3 box e posti auto (inclusi cambi e subentri) ai soci in lista di attesa. Nel contempo sono stati completamente o all'occorrenza solo parzialmente, ristrutturati n. 24 alloggi resi liberi. La cooperativa nel 2014 ha effettuato investimenti per la ristrutturazione (totale o parziale) degli alloggi lasciati liberi, per un importo complessivo di **€ 604.215,00***

*Il rilascio degli alloggi consente di corrispondere alle esigenze dei nuovi Soci, in quanto favorisce le nuove assegnazioni con canone inferiore a quelli praticati sul libero mercato, ma è anche fonte di maggiori impegni finanziari da parte della Cooperativa. Infatti la spesa per la loro ristrutturazione, dovuta per adeguamenti di legge, l'anzianità degli alloggi e il vissuto dell'abitazione, è sempre stata sostenuta con mezzi propri con ammortamenti a lungo ter-*

mine ed a seconda dell'entità dell'investimento. Attualmente sono in attesa di una casa in cooperativa n. 74 Soci e 20 Soci per un cambio di alloggio.

Nello stato patrimoniale passivo i debiti si attestano complessivamente ad euro 19.206.427 e sono dovuti principalmente al debito verso Soci e riferiti al prestito sociale.

### **- Il Conto Economico**

Il conto economico è il documento che, contrapponendo i costi e i ricavi di competenza del 2014, illustra il risultato economico della gestione. Dai dati si ricava che:

Nel conto economico il valore totale della produzione è pari a € 4.233.402,00 e i costi di produzione pari ad € 3.357.699,00. Nei valori della produzione sono compresi proventi dei canoni di godimento alloggi ed unità non abitative complessivamente per € 1.197.358,00

Il margine operativo della cooperativa è pari ad € 1.057.215,00 che al netto degli ammortamenti e svalutazioni di € 181.512,00 restituiscono un reddito operativo di € 875.703,00. Questo è il vero reddito di riferimento della società che al netto dei proventi e degli oneri finanziari e delle imposte d'esercizio ci danno un utile netto di € 438.343,00

Nel conto economico un peso importante hanno le **spese generali di gestione** che nel 2014 sono state di € 815.000 circa (€ 813.762 nel 2013) Di tale importo la Cooperativa ha recuperato dai soci solo il 40%

Nel 2014 abbiamo cercato di evitare sprechi e spese inutili, purtroppo l'importo complessivo delle spese è ancora troppo alto e si dovrà mettere in campo tutte le iniziative per ridurle notevolmente. Il dettaglio di tale spesa è riportato nel documento di bilancio

### **- Prestito Sociale**

L'ammontare complessivo al 31.12.14 è pari a € 19.206.427. Continua la fiducia e apprezzamento che i Soci hanno nei confronti della Cooperativa, nonostante il peggioramento delle condizioni reddituali delle famiglie. Il prestito sociale è una componente importante del nostro bilancio e testimonia la fiducia e l'attaccamento dei soci nei confronti della Cooperativa. Una fiducia contraccambiata da una rigorosa attenzione al suo utilizzo rivolto solo ed elusivamente allo sviluppo del patrimonio e quanto previsto dallo Statuto.

Per dare altre opportunità di risparmio si dovrà valutare la possibilità di emettere una nuova edizione di vincolati.

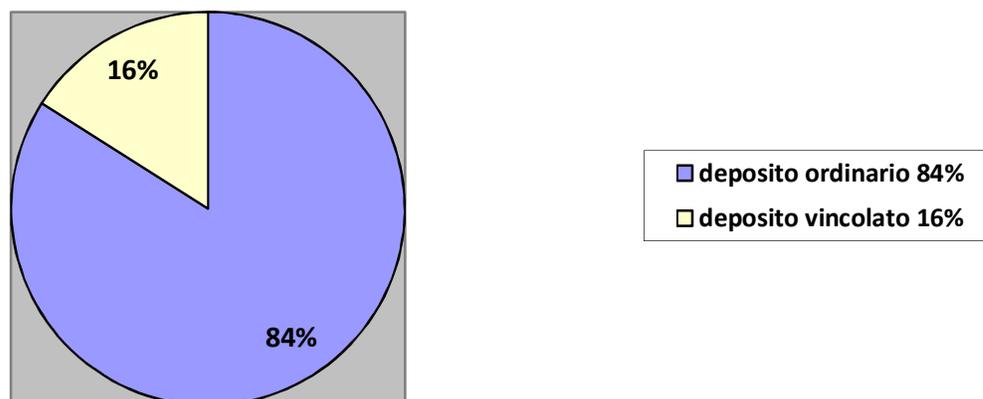
Al 31.12.2014 il prestito complessivo risulta così composto:

◆ Prestito ordinario	€ 16.147.246
◆ Prestito vincolato	€ 3.059.180
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 19.206.427</b>

Il deposito vincolato avrà con scadenza aprile-maggio 2015 al tasso di interesse lordo del 2,80%

I Soci depositanti complessivamente sono n. 1.090

Nel grafico è evidenziato il prestito sociale suddiviso, in percentuale, per ordinario e vincolato.



*In merito al Prestito da Soci Legacoop ha diramato stringenti direttive volte a tutelare i soci risparmiatori. In particolare tale documento, che di fatto rappresenta le linee guida che devono essere osservate dalle cooperative aderenti, indica, tra i diversi parametri di tutela, il rapporto tra disponibilità e risparmio sociale, tale rapporto deve attestarsi attorno al 30%. In pratica il 30% del risparmio deve essere liquido.*

*La nostra cooperativa presenta un indice molto buono, che raggiunge il 36%, rispettando appieno la sopraccitata direttiva. Tale valore unitamente agli altri indici, di cui si dirà più avanti, evidenziano la buona struttura finanziaria della nostra cooperativa, di fatto sono indici di solidità. Nella tabella di seguito sono rappresentati i dati sul risparmio sociale e liquidità.*

*In merito al prestito sociale entro l'anno si dovrà approvare il nuovo regolamento che recepisce le scelte che la nostra associazione ritiene indispensabile introdurre per la tutela e la garanzia dei Soci depositanti*

<b>RAPPORTO TRA LIQUIDITA' E RISPARMIO SOCIALE</b>	<b>Valori 2014</b>
<b>Risparmio sociale</b>	
risparmio sociale	16.147.246
risparmio vincolato	3.059.180
<b>TOTALE RISPARMIO SOCIALE</b>	<b>19.206.426</b>
<b>Disponibilità</b>	
disponibilità liquide	4.183.928
titoli	2.730.661
<b>TOTALE DISPONIBILITA'</b>	<b>6.914.589</b>
<b>% DI INCIDENZA</b>	<b>36,00%</b>

#### **Limite di legge della raccolta del risparmio dei soci**

In ottemperanza al Comunicato della Banca d'Italia (G.U. n.289 del 12/12/94) - testo coordinato con le Istruzione di vigilanza per le banche n. 229 del 21 aprile 1999 – titolo IX capitolo 2 sez. V - Raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche nella versione vigente - si specifica che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimen-

to dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione, inoltre è rispettato anche il rapporto tra capitale netto ed entità della raccolta. Tale rapporto infatti non eccede il triplo del patrimonio netto risultante dall' ultimo bilancio approvato.

DESCRIZIONE	VALORE
a) valore degli immobili risultante da Dichiarazione ICI	€ -
b) valore degli immobili risultante dall'ultimo bilancio	€ -
c) valore per rettifica : ( a - b ) / 2	€ -
d) patrimonio netto dell'ultimo bilancio	€ 37.792.395
e) patrimonio netto rettificato ( c + d )	€ 37.792.395
f) prestito sociale alla data del 31/12/2004	€ 19.206.427
g) rapporto CICR ( f / e )	0,51

#### ANDAMENTO DEL RISPARMIO NEL TRIENNIO

DESCRIZIONE	2012	2013	2014
Deposito ordinario	15.124.938	15.996.885	16.147.246
Deposito vincolato	3.632.796	2.997.081	3.059.180
TOTALE	18.757.734	18.993.966	19.206.426

#### - Capitale Sociale

Il capitale sociale della cooperativa è suddiviso in quote e la cooperativa non detiene azioni proprie o di controllanti. Nel corso dell'esercizio sono giunte alla Cooperativa n. 35 domande di ammissione, n. 32 di domande di recesso e n 2 soci esclusi per morosità. Al 31.12.2014 il numero dei Soci risulta essere di n. 3.134.

#### - Indicatori Patrimoniali

La nuova formulazione dell'art. 2428 del codice civile impone agli amministratori di fornire un'analisi esauriente della realtà societaria e di considerare quegli indicatori che meglio rendono la realtà della Cooperativa. In modo particolare impone i seguenti indici:

- Indici di liquidità
- Indici di solidità
- Indici di redditività

La nostra cooperativa riporta, in tutti e tre gli indici, valori di tutto rispetto e denotano la buona e attenta amministrazione. Tali dati si possono rilevare alla voce Indici di solidità patrimoniale del Bilancio.

#### Attività

In merito alle attività il Consiglio di amministrazione ha gestito, come tradizione, con molta attenzione il proprio patrimonio immobiliare apportando migliorie e lavori incrementativi significativi con l'obiettivo di tradurre in risparmi e una migliore qualità dei servizi abitativi offerti ai Soci. In particolare sul patrimonio a proprietà indivisa si è intervenuti per il contenimento dei consumi energetici in via Libertà n 72, con un investimento di euro 156.381. L'avvio del piano di manutenzione straordinaria relativo agli stabili di Via Di Vittorio 41

realizzando, in via prioritaria, il rifacimento dei tetti con un costo a preventivo di €. 384.000,00.

Analogamente anche gli interventi a proprietà divisa sono stati monitorati con molta attenzione.

Il numero degli alloggi in costruzione (25 appartamenti di diversa metratura) in via Pisacane nel Comune di Cornaredo, oltre ad essere commisurati alle possibilità della cooperativa, presentano un buon numero di prenotazioni, dei Soci (attualmente 16) che ne garantiscono l'equilibrio finanziario. Non sono state utilizzate risorse del deposito sociale per finanziare l'intervento. E' stato aperto un finanziamento, con la banca UBI, di € 3.600.000,00 per la copertura dei lavori e al 31.12.2014 sono stati versati dai Soci, che hanno sottoscritto l'atto di prenotazione, € 3.079.000 a fronte di lavori fino ad oggi eseguiti pari a €. 2.784.648,00. L'intervento, gestito direttamente dalla cooperativa, mette a disposizione di tutti i Soci una nuova forma e opportunità abitativa permettendo una maggiore mobilità tra i Soci già assegnatari di alloggio in godimento.

In merito alle attività ancora ferme, in modo particolare l'area ex Ferretti e di via Dante, si precisa quanto segue:

◆ per l'area ex Ferretti dopo alla trasformazione del Consorzio Milano in "Settimo Borgo srl" si sta valutando la possibilità di un allargamento della compagine sociale per meglio affrontare gli impegni futuri e gli investimenti necessari. Mentre sul fronte urbanistico è proseguito, con la nuova amministrazione comunale, il confronto sul progetto per meglio armonizzare l'intervento sia sul fronte strada che nell'area interna. Si è rivisto l'impatto ambientale del progetto cercando un giusto equilibrio con le attività esistenti.

L'impegno di partecipazione della nostra Cooperativa nella Società "Settimo Borgo srl" è del 20% e abbiamo conferito, quali acconti per la realizzazione del piano di lottizzazione, l'importo di € 994.369,00. Tale importo è iscritto nella contabilità quale acconto per immobilizzazioni in corso costruzione. Ai fini dell'intervento dovranno essere stipulati atti parasociali tra i componenti della compagine sociale che potrebbero prevedere costi aggiuntivi per la cooperativa e comunque finalizzati all'intervento edilizio. Visto il costruttivo e confronto con la nuova amministrazione comunale, l'auspicio è che venga approvato rapidamente, senza perdita di ulteriore tempo, il piano di lottizzazione e si dia inizio ai lavori. Sarà cura del Consiglio di amministrazione tenere aggiornato i Soci sugli sviluppi dell'intera area.

◆ per l'immobile di via Dante si conferma l'impegno a predisporre il progetto per un piano di recupero dell'area appena si saranno formalizzate le vendite degli alloggi di Cornaredo. Il valore dell'immobile è di € 920.000,00. L'importo è iscritto nella contabilità allo stesso valore. La scelta fatta dal Consiglio di Amministrazione è stata quella di attesa e prudenza perché sono già aperte varie situazioni di finanziamento. L'obiettivo resta quello di realizzare un intervento edilizio che prevede, a preventivo, un investimento per € 3.600.000,00. La forma di assegnazione sarà da valutare.

Oltre agli impegni già segnalati si rende necessario programmare un "Piano pluriennale per il mantenimento del patrimonio immobiliare indiviso" perché con l'unificazione molti sono gli interventi di manutenzione straordinaria necessari sui singoli stabili. **In alcuni stabili urgenti.** Da una indagine effettuata dalla commissione "Patrimonio" l'investimento finanziario ammonta a € 5,200.000,00 circa. In merito alle manutenzioni sugli stabili ricordo che è inte-

resse della cooperativa, quindi di tutti i soci, tenere gli aspetti qualitativi e funzionali dei nostri stabili ai massimi livelli ed avere servizi efficienti. Pertanto il prossimo Consiglio di amministrazione dovrà avere una particolare attenzione.

Nell'ambito dell'attività è importante anche l'impegno dell'attività sociale e di solidarietà. La Cooperativa nel 2014 ha continuato nelle tradizionali attività di aggregazione con eventi culturali, ricreativi e sportive in collaborazione con i Circoli e con diverse associazioni presenti nel territorio. Nel 2014 sono stati versati contributi per attività sociali per un importo di € 30.064.

### **Rapporto Cooperativa Abitazione e Circoli**

Un punto importante riguarda il rapporto tra la Cooperativa di Abitazione e i Circoli. L'unificazione delle cooperative di Abitazione ha messo in evidenza il rapporto con i nostri circoli che, per il nostro movimento cooperativistico locale, rappresenta una lunga storia mutualistica e di collaborazione in stretta sinergia. I nostri Circoli, società gestite autonomamente da un proprio Consiglio di Amministrazione eletto dai propri soci, presentano situazioni molto diverse ma accumulate da problematiche simili, che, se non affrontate possono compromettere la stessa continuità aziendale. L'esempio vissuto recentemente dal Circolo del Popolo lo sta a dimostrare.

Per cercare di superare queste difficoltà gli amministratori hanno avviato un percorso volto ad affrontare in modo coordinato le problematiche gestionali, finanziarie e più in generale imprenditoriali, al fine di rispondere al meglio alle istanze dei Soci e degli abitanti di Settimo. Lo strumento giuridico allo studio è un "Gruppo cooperativo paritetico" dove possono partecipare "più cooperative, appartenenti anche a categorie diverse e anche in forma consortile"

Tale progetto, dopo i dovuti approfondimenti e fattibilità, dovrà essere sottoposto all'attenzione dei Soci. Ricordo a tutti i Soci che non dobbiamo abbandonare al proprio destino i nostri Circoli in primis perché è dai Circoli che nascono le radici della Cooperativa di Abitazione e poi perché costituiscono, per il nostro movimento cooperativo, una straordinaria esperienza di solidarietà e di democrazia.

### **Bilancio dell'unificazione**

Un'altra considerazione che non può mancare è il bilancio sulla unificazione delle cooperative edificatrici di abitazione, perché l'occasione della presentazione del bilancio, segna anche la fine del mandato amministrativo degli organi della cooperativa. Un mandato amministrativo triennale pieno solo dal punto di vista contabile ma ridotto a 2 anni dal punto di vista organizzativo.

Tuttavia l'impegno si chiude positivamente nel segno di un Consiglio di amministrazione che si è impegnato a non far arretrare la qualità della vita negli stabili, affrontare il perdurare della crisi cercando di portando a sintesi un modello gestionale uguale per tutti i soci e soprattutto tenere la "barra dritta" e i conti in ordine. Non tutto siamo riusciti a fare e molte delle cose programmate sono rimaste ancora nelle intenzioni.

*Lasciamo a voi la capacità di dare la giusta valutazione all'impegno profuso da tutti i consiglieri e dalla struttura della società. Pur tuttavia alcune considerazioni vanno poste all'attenzione di questa assemblea, in particolare la conferma della giustezza delle decisioni di quel progetto mutualistico, sia sotto l'aspetto patrimoniale sia per le capacità di sviluppo e di rappresentare il movimento cooperativo nel mercato della casa in un momento di grave crisi.*

*Alcuni obiettivi presentati al corpo sociale in occasione dell'unificazione sono ancora da attuare ma dalla scelta intrapresa dell'unificazione non si torna indietro. Dobbiamo superare culturalmente il concetto di "campanile" e convincersi di far parte di un corpo sociale unico, coeso, nel quale ogni socio ha gli stessi diritti, doveri, opportunità e considerazione.*

*Il Consiglio in questi due anni ha lavorato in diverse direzioni per cercare di portare a sintesi i diversi modelli gestionali consolidati dal tempo dalle diverse abitudini delle singole cooperative.*

*In particolare :*

*⇒ Si stanno gradualmente armonizzando le modalità di ripartizione dei costi per i servizi erogati e suddivisi per singolo stabile, distinguendo le spese ordinarie dalle spese generali di gestione della Cooperativa. Al termine del processo di unificazione si dovranno avere modalità di ripartizione delle spese generali di gestione, ripartite al Mq di alloggio assegnato, uguale per tutti i Soci.*

*⇒ Si stanno riorganizzando le attività lavorative degli uffici con procedure che coinvolgono l'area amministrativa e tecnica.*

*⇒ Si stanno completando i nuovi uffici dove verranno collocati in un'unica sede tutto il personale dipendente superando le attuali suddivisioni di lavoro per ufficio che risentono ancora delle previgenti impostazioni. L'obiettivo è ottimizzare l'utilizzo delle risorse, rendere migliore e semplice il rapporto con i soci e cercare di ridurre i costi di gestione.*

*La presenza del personale nelle sedi territoriali verrà salvaguardata secondo le reali necessità.*

*Bisogna approntare dei regolamenti uguali per tutti i soci attraverso decisioni che vanno condivise e che creeranno diversità di vedute ma è innegabile che una buona gestione della cooperativa sia fondata su regole chiare condivise e rispettate da tutti i soci.*

*Occorre rivedere l'attuale modello organizzativo, che ha consentito, all'inizio della fase dell'unificazione, di mettere a punto modalità e procedure operative: esso andrebbe sostituito con un nuovo modello che renda più snelle, anche dal punto di vista della Governance, le modalità operative, superando il comitato dei presidenti delle quattro cooperative che è stato propedeutico per l'unificazione..*

*Nelle cose da fare e rimaste nelle intenzioni c'è la necessità di un maggior tempo per completare la riorganizzazione della struttura; c'è la revisione di tutti i contratti di fornitura servizi e di ogni spesa; c'è il completamento della nomina dei rappresentanti i comitati di quartiere cooperativo per un migliore approccio con i problemi di gestione dei soci residenti.*

*E' necessario andare oltre a quello fino ad ora realizzato cercando di creare una struttura di "Servizio" con il compito di verificare le esigenze e attuare interventi tempestivi. Il nostro ufficio tecnico in questi due anni è stato chiamato ad adempimenti tecnico/burocratici sempre maggiori. Spesso non si è arrivati tempestivamente dappertutto e questo ha creato talvolta*

*tensioni tra Soci e la Cooperativa. Sarà senza dubbio impegno del Consiglio di Amministrazione superare le difficoltà e anche la carenza di controllo dei lavori da tempo lamentata dai Soci.*

*All'approvazione dell'unificazione ci si era dato un minimo di tre anni per portare a compimento tutte le procedure e tale tempo si ritiene che possa essere confermato.*

### **Prospettive**

*In merito alle prospettive occorre andare oltre al già citato piano di sviluppo pluriennale per il mantenimento qualitativo dei nostri stabili. E questo visto l'entità dell'investimento è già un importante piano di lavoro in prospettiva. Ma andare oltre significa pensare al futuro e realizzare gli obiettivi che si era proposto la cooperativa con l'unificazione.*

*L'unificazione ha portato maggiori dimensioni di impresa, risorse patrimoniali, professionali, gestionali e umane. Si è dato vita ad una realtà cooperativa più forte, adeguata per affrontare le impegnative sfide del futuro, capace di rispondere più efficacemente ai bisogni dei soci e di fornire servizi qualificati. Per concretizzare tutto ciò occorre avere il coraggio di andare oltre a quello fino ad oggi realizzato e avviare un nuovo processo di collaborazione, aggregazione e/o integrazione con altre cooperative andando oltre alla nostra dimensione territoriale.*

*Occorrerà mettere allo studio un "piano di sviluppo imprenditoriale e sociale" che guardi al futuro con positività mettendo al centro del progetto l'interesse mutualistico dei Soci. So che sembrerà strano sostenere ciò in una situazione generale di incertezza e instabilità, ma è proprio nei momenti difficili che dobbiamo lavorare per il futuro della Cooperativa.*

*Si dovrà lavorare molto per realizzare tutto ciò ma la prospettiva futura del movimento cooperativo va già in questa direzione. L'esempio dell'Alleanza delle Cooperative Italiane, formalmente costituita, rappresenta non solo l'opportunità di una risposta politica ed economica alla crisi, ma anche l'apertura di uno scenario di sviluppo e innovazione delle cooperative in una logica di armonizzazione e messa in rete delle risorse.*

## **2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato**

La cooperativa, la cui missione mutualistica è il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei soci, ha perseguito come sempre, e continuando l'antica tradizione delle cooperative di origine, una politica calmieratrice dei canoni di godimento degli alloggi. In tale ambito la cooperativa ha posto una particolare attenzione al miglioramento del proprio patrimonio edilizio, che risulta essere ben curato. Tale attenzione ha permesso di migliorare la qualità di vita dei soci in cooperativa.

La Cooperativa, al fine di venire incontro alle esigenze dei soci in lista di attesa, ha cercato, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie, di dar corso a nuovi interventi edilizi, basati sulle diverse forme contrattuali. Infatti è prevista la realizzazione di alloggi da destinare ai soci, in base alle seguenti formule:

- Assegnazione ai soci in proprietà;
- Assegnazione ai soci con contratti di assegnazione con patto di futura vendita;
- Assegnazione ai soci in godimento (affitto permanente)

In tale contesto sono allo studio altre forme contrattuali quali per esempio i contratti “rent to buy” introdotti nel nostro ordinamento dal D.L. 133/2014, convertito con modifiche dalla legge 164/2014.

### **2.a Scenari di mercato e posizionamento;**

Per le cooperative edilizie è po' improprio parlare di scenari di mercato e posizionamento, infatti operano esclusivamente a favore dei soci, anche nella realizzazione di nuovi interventi edilizi, in quanto di norma sono assistiti dalla richiesta dei soci futuri assegnatari.

Tuttavia, anche la nostra cooperativa, come già ricordato, si trova a fare i conti con la grave crisi economica, la difficoltà di accedere al credito, la difficoltà di accedere ad aree edificabili a condizioni economicamente compatibili, il che condiziona tutta l'attività mutualistica.

### **2.b Investimenti effettuati.**

La cooperativa nel 2014 ha effettuato investimenti volti al miglioramento del patrimonio immobiliare per un importo complessivo € 1.493.219,35 (immobili a proprietà indivisa) € 23.032 (immobili strumentali).

### **2.c Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;**

La formulazione dell'art. 2428 del c.c., nel richiedere agli amministratori di fornire un'analisi esauriente, fedele ed equilibrata della realtà aziendale, impone di considerare quegli indicatori che meglio rendono la realtà aziendale. A tal fine si sono individuati i seguenti indici:

- Indici di liquidità;
- Indici di solidità;
- Indici di redditività;

Riportiamo nel prospetto “A” sotto riportato lo stato patrimoniale riclassificato. Strumento propedeutico all'analisi per indici.

#### **INDICI DI LIQUIDITA'**

Come è noto l'analisi della liquidità si pone l'obiettivo di giudicare se normalmente l'impresa è in grado di far fronte ai propri debiti a breve termine con la liquidità a disposizione. In pratica sono messe a confronto le passività correnti con le disponibilità. Gli indici sono costruiti prendendo in esame i tre diversi tipi di liquidità in cui è possibile suddividere l'attivo circolante, in particolare:

#### **(LI) Liquidità immediata**

comprende le voci già espresse in denaro contante o equivalenti (cassa - c/c attivi – cedole scadute, ecc.);

#### **(LD) Liquidità differita**

comprende le voci che possono tramutarsi in denaro a breve termine lasciando decorrere il periodo di tempo di vita dell'attività (clienti, cambiali attive, altri crediti commerciali e finanziari a breve);

#### **(RD) Realizzabilità e disponibilità**

comprende le attività che possono essere convertite in denaro solo a seguito di operazioni di realizzo (magazzino, titoli pubblici, ecc.).

### **Il risparmio sociale nella costruzione degli indici**

Nella costruzione degli indici, una particolare attenzione è stata posta sul risparmio sociale, in quanto fonte di finanziamento interno finalizzato, per legge, al finanziamento degli immobili sociali. Pertanto, nonostante teoricamente sia da considerare un indebitamento a vista, si è valutato che una grossa parte di tale indebitamento (70%), dato il rapporto esistente con i soci, è da considerare alla stregua dei mezzi propri, da qui la sua collocazione tra le passività fisse. Di contro, il restante 30%, parte suscettibile di sensibili variazioni, è stato collocato nelle passività corrente.

Si evidenzia che per l'anno 2014 il prestito sociale vincolato è stato inserito nei debiti correnti in quanto in scadenza nei mesi di maggio-giugno 2015.

### **Crediti verso soci per contratti di locazione con patti di futura vendita**

Sempre ai fini degli indici, è stata valutata la corretta collocazione dei crediti verso soci per i contratti di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, stante la loro durata nel tempo (15 anni).

Tali crediti sono stati collocati nella liquidità differita, in considerazione del loro costante realizzo.

#### **\* Quoziente liquidità immediata.**

Tale quoziente misura la capacità della cooperativa di far fronte ai debiti a breve con le sole disponibilità liquide.

La cooperativa presenta un indice basso, condizione questa tipica di tutte le aziende di servizio. Tale condizione è talmente diffusa che a questo indice, pur doveroso, non è attribuito un valore decisivo, dovendo essere integrato con altri parametri.

<b>Quoziente liquidità immediata</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
L I - liquidità immediata	4.183.928			
P C - passività correnti	13.345.607	<b>0,31</b>	<b>1,00</b>	<b>0,50</b>

#### **\* Quoziente liquidità normale**

Nel quoziente di liquidità normale viene posto a confronto la liquidità facilmente disponibile con le passività correnti, o indebitamento a breve. Una buona gestione vorrebbe che tale quoziente debba sempre essere maggiore di 1 (uno), in quanto la società deve sempre essere in grado di far fronte ai debiti correnti con le liquidità, rappresentate dalle risorse monetarie già liquide e dai crediti a breve. La cooperativa presenta un indice più che buono.

<b>Quoziente liquidità normale</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	13.777.298			
P C - passività correnti	13.345.607	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	<b>0,80</b>

#### **\* Quoziente di disponibilità**

Nel quoziente di disponibilità sono messi a confronto l'intero attivo circolante sulle passività correnti. Come si può constatare l'indice riflette la buona situazione finanziaria della cooperativa.

<b>Quoziente di disponibilità</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
AC - attivo corrente	19.766.273			
PC - passività correnti	13.345.607	<b>1,48</b>	<b>2,00</b>	<b>1,80</b>

## INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE

L'analisi della solidità patrimoniale si prefigge l'obiettivo di evidenziare se gli investimenti sono stati correttamente finanziati con risorse durevoli; privilegiando in questa analisi i mezzi propri rispetto i mezzi di terzi. Pertanto sono messi a confronto le attività fisse (immobilizzazioni sia materiali che immateriali) rispetto alle fonti di finanziamento nelle possibili combinazioni. Come si può constatare la cooperativa ha valori di tutto rispetto. Di fatto dispone di mezzi propri adeguati.

### Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN - capitale netto	38.222.063		
AF - attività fisse immobilizzate	48.687.622	<b>0,79</b>	<b>1</b>

### Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN cap. netto + PF pass. fisse	55.108.287		
AF attività fisse immobilizzate	48.687.622	<b>1,13</b>	<b>1</b>

### Indice della struttura finanziaria

Tale indice misura il rapporto tra mezzi propri (capitale netto) e mezzi di terzi (passività fisse). La solidità patrimoniale aumenta tanto più tale rapporto tende a "0". La cooperativa ha un valore estremamente buono che tende verso i valori ottimali.

Indice della struttura finanziaria	valori	indici
PF - passività fisse	16.886.224	
CN - capitale netto	38.222.063	<b>0,44</b>

### Indice della indipendenza finanziaria

Il reciproco dell'indice di struttura finanziaria è denominato indice di indipendenza finanziaria. La solidità aumenta tanto è più elevato tale quoziente.

Indice della indipendenza finanziaria	valori	indici
CN - capitale netto	38.222.063	
PF - passività fisse	16.886.224	<b>2,26</b>

## INDICI DI REDDITIVITA'

Per le cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un particolare valore, anche se sempre in un contesto mutualistico. Di fatto, la missione della cooperative non è quella di massimizzare i redimenti, ma di offrire servizi abitativi ai soci alle migliori condizioni possibili, contribuendo a risolvere il grave problema della casa per le fasce più deboli dei soci.

Tuttavia, anche se in questo ambito, la cooperativa opera e si misura sul mercato, da qui l'importanza degli indici di redditività, che per la cooperativa assumono valori di comparazione.

### ROI - indice di redditività capitale investito

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

ROI - indice di redditività cap. invest.	valori	indici	%
utile operativo	875.703		
capitale investito	38.222.063	0,02	2,29%

### ROE - indice di redditività netta

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

ROE - indice di redditività netta	valori	indici	%
utile netto	438.343		
capitale investito	38.222.063	0,01	1,15%

### ROS - indice di redditività sul fatturato

Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

ROS - indice di redditività sulle vendite	valori	indici	%
risultato operativo	875.703	0,29	29,10%
fatturato	3.009.298		

### Considerazioni

Come si può constatare da tutti gli indicatori presentano valori molto buoni ed evidenziano una struttura della Cooperativa solida e ben equilibrata.

### STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - "A"

31 dicembre 2014

ATTIVITA'	31/12/2014	PASSIVITA'	31/12/2014
<b>(A F) ATTIVITA' FISSE</b>		<b>(C N) CAPITALE NETTO</b>	
immobizzazioni materiali	48.615.435	patrimonio netto	38.222.063
immobilizzazioni immateriali	72.187		
<b>Totale attività fisse</b>	<b>48.687.622</b>	<b>Totale capitale netto</b>	<b>38.222.063</b>
<b>(RD) REALIZZABILITA' E DISPONIBILITA'</b>			
rimanenze	3.171.522		
immobilizzazioni finanziarie	2.817.453		
<b>Totale realizzabilità e disponibilità</b>	<b>5.988.975</b>		
<b>(L D) LIQUIDITA' DIFFERITE</b>		<b>(P F) PASSIVITA' FISSE</b>	
crediti diversi	343.682	trattamento di fine rapporto	184.542
ratei e risconti	19.321	trattamento di fine mandato amministrat.	
cred. v/clienti	1.482.169	debiti diversi a lungo termine	
Locazione con patto futura vendita	7.748.198	fondo per rischi e oneri	23.263
		mutui	5.058.943
		risparmio sociale	11.303.072
		deposti vincolato oltre 12 m	-
		depositi soci c.to depositi	316.404
<b>Totale liquidità differite</b>	<b>9.593.370</b>	<b>Totale passività fisse</b>	<b>16.886.224</b>
<b>(L I) LIQUIDITA' IMMEDIATA</b>		<b>(PC) PASSIVITA' CORRENTI</b>	
		fornitori	1.443.544
cassa	9.660	debiti diversi	3.556.927
depositi bancari	4.165.718	debiti v/ banche a breve	356.341
assegni	8.550	ratei e risconti	85.441
		risparmio sociale	4.844.174
		deposito vincolato entro 12 mesi	3.059.180
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>4.183.928</b>	<b>totale passività correnti</b>	<b>13.345.607</b>
<b>(AC) ATTIVO CIRCOLANTE (LI+LD+RD)</b>	<b>19.766.273</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>30.231.831</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>68.453.895</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>68.453.895</b>

### Conto economico

Si riporta nel prospetto sottostante il conto economico relativo all'anno 2014 riclassificato ai fini degli indici.

#### CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

DESCRIZIONE	2014
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
ricavi delle vendite e prestazioni	2.713.424
variazione delle rimanenze	784.419
incrementi di immobilizzazioni per lav.interni	439.685
altri ricavi	295.874
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.233.402</b>
Acquisti materie prime, sussidiarie e consumo	- 14.029
variazione delle rimanenze	
costi per servizi	- 2.644.208
costi per godimento beni di terzi	- 182
oneri diversi	- 214.306
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>- 2.872.725</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.360.677</b>
Costi del personale	- 303.462
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>1.057.215</b>
ammortamenti e svalutazione	- 181.512
accantonamenti per rischi	
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>875.703</b>
altri ricavi e proventi	
oneri diversi di gestione	
minusvalenze e imposte anni precedenti	
rivalutazioni	
svalutazioni	- 1.610
proventi finanziari	119.194
oneri finanziari	- 494.893
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>498.394</b>
Proventi straordinari	66.299
oneri straordinari	- 57.596
<b>REDDITI ANTE IMPOSTE</b>	<b>507.097</b>
imposte dell'esercizio	- 68.754
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>438.343</b>

### 3. informazioni sui principali rischi ed incertezze

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, che richiede agli amministratori di segnalare eventuali rischi ai quali la cooperativa potenzialmente potrebbe essere esposta, segnaliamo quanto segue:

- **rischi di mercato.** – La cooperativa non ha un rischio di mercato, come comunemente inteso, in quanto opera solo a vantaggio dei soci, seguendo le regole proprie delle cooperative edilizie. Anche la realizzazione di nuovi interventi è assistita dalla richiesta dei soci. Tuttavia, l'attività è condizionata dal contesto generale che complica l'accesso al credito, la capacità dei soci di far fronte agli impegni, la ricerca di aree edificabili a prezzi compatibili con il tipo di edificazione della cooperativa.

Per altro, il perseguimento dello scopo mutualistico, ossia l'assegnazione degli alloggi a canone calmierato, oppure la realizzazione di alloggi da assegnare in proprietà a prezzi accessibili, è allo stato attuale estremamente di difficile anche per l'assenza di contributi pubblici.

- **Rischi di credito** – la cooperativa, potendo contare su una buona patrimonializzazione non presenta rischi di credito.
- **Rischi di liquidità** – la cooperativa non presenta rischi di liquidità, avendo le disponibilità liquide necessarie a far fronte agli impegni assunti .
- **Rischi di contenzioso** – la cooperativa non presenta, allo stato attuale, questo tipo di rischio. Le attività da cui possono teoricamente derivare rischi, per esempio le attività edificatorie e manutentive, sono costantemente monitorate.

#### **4. attività di ricerca e sviluppo**

L'attività della cooperativa non necessita di investimenti in attività di ricerca e sviluppo. Tuttavia la cooperativa, sulla base di priorità concordate con i medesimi soci, attua un'attenta politica di miglioramento del proprio patrimonio immobiliare. Tali investimenti sono per altro assistiti da piani finanziari specifici che ne determinano la sostenibilità.

#### **5. rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;**

La società non ha partecipazioni in imprese collegate o controllate.

#### **6. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti**

Non ricorre

#### **7. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;**

Non ricorre

#### **8. La mutualità prevalente**

La cooperativa, come evidenziato nella nota integrativa, rispetta pienamente i parametri previsti per le cooperative a mutualità prevalente di cui all'art. 2513 c.c., infatti l'attività della cooperativa è rivolta quasi esclusivamente verso i soci (99,35%)

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>ricavi verso soci 2014</b>	<b>ricavi verso non soci 2014</b>	<b>Valore 2014</b>
ricavi gest. sp. cond. San Martino	143.066		143.066
canone godimento alloggi - box	1.197.358		1.197.358
recupero spese ordinarie	1.129.893		1.129.893
recupero spese Straordinarie abitativi	221.443		221.443
recupero spese cond. via Pertini		2.841	2.841
ricavi per servizi	4.146	12.869	17.014
ricavi per incentivo fotovoltaico		1.808	1.808
<b>totale A1</b>	<b>2.695.906</b>	<b>17.518</b>	<b>2.713.424</b>
Percentuale	99,35 %	0,65%	100,00%

### **9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 3 c. n. 6bis)**

La cooperativa non ha emesso strumenti finanziari né di debito né partecipativi.

Come già evidenziato la cooperativa raccoglie risparmio tra i soci in ossequio alle direttive della Banca d'Italia. Su tale fonte di autofinanziamento è stata data ampia informativa in nota integrativa a cui si rimanda. In tale informativa sono evidenziati i limiti e le garanzie previste dalle norme di legge.

### **10. Parte generale ed andamento della gestione;**

In ottemperanza all'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, si precisa che la cooperativa, per il conseguimento degli scopi sociali, in conformità al carattere cooperativo della società, ha seguito i seguenti criteri.

L'attività mutualistica si è concretizzata nell'assegnazione in godimento ai soci degli alloggi sociali e nella realizzazione di alloggi da destinare all'assegnazione in proprietà.

### **11. Fatti di rilievo dell'esercizio;**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti che hanno inciso negativamente sulla gestione, tuttavia si segnala, quale fatto positivo, l'incremento del valore del patrimonio immobiliare dovuto alla destinazione di alcuni immobili all'assegnazione in godimenti ai soci, in precedenza detti immobili erano destinati all'assegnazione in proprietà.

### **12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;**

Per quanto concerne l'andamento della gestione nei primi mesi del nuovo anno, non si sono verificati fatti particolarmente rilevanti.

### **Società di revisione**

Si segnala che la Cooperativa, superando i parametri di cui al D.lg. 220/2002, è soggetta alla certificazione del bilancio da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo.

In relazione a quanto sopra il bilancio 2014 è stato pertanto sottoposto a certificazione dal parte della società RIA GRANT THORNTON S.P.A. con sede in Milano corso vercelli, 40 (c.f - pi. 09495020153).

### **13. Evoluzione prevedibile della gestione;**

In base all'andamento di primi mesi del 2015, è possibile ipotizzare un esercizio sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, ancorché ci si attenda notevoli economie sui costi di gestione.

### **14 . Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.**

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dalla statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

In particolare si evidenzia che il capitale sociale della cooperativa è suddiviso in quote e la cooperativa non detiene azioni proprie o di controllanti. Nel corso dell'esercizio sono giunte alla Cooperativa n. 35 domande di ammissione, n. 32 domande di recesso e n. zero soci esclusi per morosità. Al 31.12.2014 il numero dei Soci risulta essere di n. 3.134.

### **15. Sedi secondarie**

La cooperativa non ha istituito sedi secondarie. La cooperativa ha tre uffici territoriale (uffici amministrativi).

## **16. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

La Cooperativa, svolgendo attività di servizi, non presenta rischi verso l'ambiente esterno (es. lavorazioni inquinanti), mentre ha posto una particolare attenzione all'ambiente di lavoro. Infatti sono state adottate tutte le misure e le procedure di legge al fine di tutelare la salute dei lavoratori.

**Personale** – per quanto riguarda il personale si osserva che la cooperativa si avvale della collaborazione di n. 8 dipendenti amministrativi.

## **17. Conclusioni e proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

*Avviandomi alla conclusione, e scusandomi come al solito per essermi dilungato, vorrei ricordare ai Soci che il positivo bilancio non è motivo per adagiarsi, ma bensì deve essere il punto di partenza per far crescere e sviluppare la Cooperativa e la Cooperazione. C'è molta strada ancora da fare e occorrerà lavorare con umiltà e impegno per concretizzare tutti gli obiettivi che non sono stati portati a compimento con l'unificazione mettendo in campo tutte le migliori risorse di cui la cooperativa dispone.*

*Prima di approvare la relazione sulla gestione vorrei ringraziare chi durante il mandato del Consiglio di Amministrazione, giunto a conclusione, ha collaborato con impegno avendo a cuore soprattutto gli interessi della Cooperativa e dei suoi soci.*

*Sono stati due anni di lavoro intenso dove tutti i consiglieri hanno sempre partecipato a tutte le riunioni e per qualcuno anche con poco tempo a disposizione. Nonostante ciò la maggioranza di questo gruppo dirigente si ricandida per continuare, con lo stesso spirito e impegno, per concretizzare gli obiettivi che ancora mancano.*

*Un grazie di tutto cuore va ai Consiglieri che non si sono candidati sperando di trovare ancora la loro preziosa collaborazione per l'interesse della Cooperativa e dei Soci.*

*Un ringraziamento a tutti i nostri dipendenti per l'impegno profuso al raggiungimento degli obiettivi della cooperativa; al Collegio Sindacale che è sempre stato presente alle nostre riunioni operato con obiettività, professionalità e competenza per l'interesse di tutto il corpo sociale; al Dott. Castelnovo e la nostra associazione che non ci ha fatto mai mancare la sua disponibilità e presenza; allo studio Mondellini e alla Dott.ssa Alessandra Giolo per la loro preziosa collaborazione e consulenza. Ma soprattutto un grazie a tutti voi Soci che siete la parte più importante della nostra cooperativa.*

*Signori soci in ottemperanza all'art. 2364 bis del c.c., vi invitiamo, preso visione del bilancio d'esercizio al 31/12/2014 nella forma propostavi, a destinare l'utile d'esercizio di € 438.343 come segue:*

- a) 30% a riserva legale indivisibile € 131.503;*
- b) 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) € 13.150;*
- c) il restante a riserva ordinaria indivisibile € 293.690.*

Settimo Milanese, 30/03/2015

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il presidente  
VIGANO' SERGIO ALDO