# Relazione sulla Gestione al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2022
al 31/12/2022

**Sede in** Via ROTONDI 93, 20037 PADERNO DUGNANO MI
**Capitale sociale euro** 20.580,00
**Cod. Fiscale** 03268360157
**Iscritta al Registro delle Imprese di** MILANO **nr.** 03268360157
**Nr. R.E.A.** 110694
**Numero iscrizione Albo Cooperative** A164305

**Introduzione**

Signori soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2022, che hanno portato un Utile di euro 361.796 .

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2022 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

## STRUTTURA DI GOVERNO E ASSETTO SOCIETARIO

La mission della società è la creazione di valore per tutti i soggetti direttamente coinvolti nelle attività sociali: Soci, clienti e dipendenti.
Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di beni/servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato.

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- assemblea dei soci, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della società, nominando il consiglio di amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo statuto;
- consiglio di amministrazione, che opera per il tramite degli amministratori delegati;
- collegio sindacale;
- oltre che del revisore o della società di revisione, in conformità alle disposizioni della Legge 59 articolo 15 del 31/01/1992.

Il consiglio di amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per statuto non siano espressamente riservati all'assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della società.
Il collegio sindacale è composto da 3 sindaci effettivi e 2 supplenti, nominati dall'assemblea dei soci, che durano in carica tre esercizi, sono rieleggibili e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.

La società si è dotata di un sistema di controllo interno costituito da regole, procedure e struttura organizzativa volte a monitorare:

- l'efficienza ed efficacia dei processi aziendali;
- l'affidabilità dell'informazione finanziaria;

- il rispetto di leggi, regolamenti, statuto sociale e procedure interne;
- la salvaguardia del patrimonio aziendale.

## ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETA', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE



### Caratteristiche della società in generale

La nostra particolare e storica attività non risente degli effetti ordinari dei mercati, non essendo legata ad operazioni di speculazione e di profitto. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

### Prospettiva della continuità della Cooperativa art. 2423 bis C.C.

L'art. 2423 bis del Codice civile prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto che la Cooperativa costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile.
Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore, è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della Cooperativa.
Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio.
I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi ai Soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella storia della Cooperativa.

### Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci - art. 2528 comma 5°, c.c.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi Soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della Società. Le domande di ammissione 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.

### Ristorni

Non sono previsti ristorni specifici. 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. Il risultato di esercizio, fra l'altro, non è legato ai ricavi derivati dallo scambio mutualistico con i Soci.

**La fiscalità immobiliare delle Cooperative a proprietà indivisa**

La tassazione delle Cooperative edilizie a proprietà indivisa è eccessivamente complicata e iniqua; infatti, per l'imposta IRES è previsto che la tassazione avvenga non solo in base al risultato di esercizio, ma anche sulla base del criterio catastale previsto dall'art. 90 del D.P.R. 917/1986, il quale stabilisce che si assoggettino a tassazione tutti i costi relativi agli immobili.

**Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della Società - art. 2514 c.c.**

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente Relazione e 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 è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono; ciò ha consentito l'iscrizione all'albo delle Cooperative a mutualità prevalente, come commentato nella Nota Integrativa, ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente. Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

- le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel Libro Soci e in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto e, ove occorra, in conformità alle convenzioni comunali;
- l'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue i criteri di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la Cooperativa;
- i proventi dell'attività svolta sono utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e nell'interesse dei Soci.

**Situazione generale della Società**

L'operato del Consiglio di Amministrazione, oltre ad essere coerente e rispettoso dei criteri cooperativistici e mutualistici, è rivolto unicamente alla continuità aziendale, alla valorizzazione del patrimonio sociale e al preminente scopo di soddisfare i bisogni espressi dei Soci, i quali rappresentano il fulcro catalizzatore della Cooperativa.

**Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

Nel presentare la Relazione sulla Gestione, allegata al Bilancio 2022, si ritiene opportuno illustrare l'insieme delle attività svolte dal Consiglio di Amministrazione, nel rispetto del principio di trasparenza, che deve essere punto di riferimento inderogabile per ogni buona amministrazione.

**Relazione al Bilancio al 31.12.2022**

L'esercizio 2022 si è chiuso con un utile lordo pari ad euro 379.507. Nonostante le criticità, risulta in linea con l'esercizio 2021.

I ricavi della gestione caratteristica sono pari a euro 1.939.393,95, in linea con l'importo del 2021 che ammontava a euro 1.962.465.

Se ci si concentra, invece, sui componenti negativi di reddito, si evince quanto segue: i costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (carta, toner per stampanti, eccetera...) sono stati pari a euro 23.925,07 con una diminuzione dell'8,63% sul 2021; i servizi in generale (assicurazioni, spese a consumo, manutenzioni impianti, pulizia parti comuni, potatura piante….) nel 2022 ammontano a 1.109.475,92 euro, con una diminuzione del 4,39% sul 2021, il costo del personale si è attestato a euro 179.552,57 (+3,07 sul 2021).

Per quanto riguarda i **costi sostenuti per i servizi a consumo** (combustibile, illuminazione, forza motrice), occorre considerare che la situazione economica mondiale, nel corso del 2022 si è caratterizzata per un eccezionale aumento dei prezzi delle materie prime in tutto il mondo, proseguito col rialzo dei prezzi dei semilavorati e dei prodotti finiti, coinvolgendo tutte le filiere, fino al consumatore finale. Tale situazione si è riflessa anche per la nostra Società: il **costo del combustile** è salito a euro **468.008,91** (**+39,12**% sul 2021, anno nel quale si era registrato un aumento del +52,49% rispetto al 2020, cioè **+91,61% in due anni**); per illuminazione e forza motrice si è speso euro **39.361,02** (**+11,39%** in due anni). L'**incremento del costo** di tali servizi risulta quindi pari a **€ 128.083,02 nel 2022**, portando a **+271.083 circa in due anni**. Riteniamo che la situazione non sia destinata a mutare nel breve periodo. Pertanto nel corso del 2023 si prevedono ancora prezzi molto elevati, anche a causa dei rischi gravanti sulla sicurezza degli approvvigionamenti. Si potrà ragionevolmente sperare in una riduzione della morsa dell'inflazione solo a partire dal 2024 o addirittura dal 2025.

Un altro aspetto di rilievo è il decremento del 16% circa del costo delle manutenzioni ordinarie dei beni stabili, attestatosi a 61.937,77 euro, a seguito di minori interventi di ripristino guasti.

Per quanto riguarda le consulenze, si riscontra una diminuzione del 30,42% per quelle tecniche (da euro 54.000 circa a euro 37.259,16); una diminuzione del 13,50% delle consulenze legali (da euro da euro 39.000 circa a euro 34.117).

I canoni di godimento alloggio si attestano a 682.497,07 euro; i canoni di godimento commerciali, ammontano a 159.632,28 euro, i canoni di godimento box ammontano a 125.297,59, per un totale di 974.096,39 euro, in linea con l'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2022, inoltre, abbiamo provveduto all'accantonamento di un importo pari ad euro 20.710,00 verso Soci per canoni e spese non pagati, partendo da un saldo all'1/01/2022 di euro 41.810. Nell'esercizio 2022 abbiamo utilizzato il fondo svalutazione crediti rateizzati, per un importo complessivo di € 19.080,00 avendo la rilevazione di una

perdita per un importo di € 9.993,42. Si è inoltre provveduto ad accantonare nell'esercizio 2022 l'ulteriore importo di euro 16.635,50 per arrivare ad ottenere un totale finale di di € 37.345,50. Il Fondo Svalutazione Crediti al 31/12/2022 ammonta pertanto a euro 60.075,50 (16.635,50 + 43.440,00).

I dati per l'anno 2022 si possono valutare in maniera globalmente positiva, con continuità rispetto agli esercizi precedenti. La Cooperativa vanta un credito verso i Soci assegnatari pari a euro 143.442,88, a causa del considerevole aumento del prezzo del combustibile, mentre gli altri costi, come giardinaggio, pulizia parti comuni, gestione autoclave, grazie all'intervento del Consiglio di Amministrazione coi fornitori, risulta il medesimo dell'esercizio precedente, e per la verità risultano invariati dal 2014, a fronte di acconti richiesti ai Soci stessi, nel 2022, pari a 676.823,45, e spese per 820.266,33.

L'esercizio 2022 una volta assolti gli adempimenti fiscali, chiuderà con l'utile netto di quantifica in € 361.796.

**Controllo pannelli di facciata – via Cadorna, 13 Torre**

A seguito dell'evento accaduto nel 2021, già richiamato nella relazione di bilancio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha ottenuto un doppio controllo post evento atmosferico da parte dell'Impresa Edil Giovanelli S.r.l. Il primo controllo è stato effettuato nei giorni 2-3 e 23 marzo. Il secondo controllo verrà eseguito al termine della stagione estiva. I controlli straordinari alla facciata, comprensivi del noleggio dell'autoscala, sono interamente a carico della Edil Giovanelli S.r.l. Per maggiore tutela, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla nomina dell'ingegner Brasca della società Aiace S.r.l., quale consulente della Cooperativa, che ha il compito di assistere ai controlli, analizzare la documentazione di progetto e le relazioni di calcolo, rilasciare un parere tecnico finale. Sarà riconosciuta al consulente la somma di euro 6.500, interamente a carico della Cooperativa.

**Ripristino pareti logge mansarde – via Lamarmora, 19 A/B**

A settembre del 2022 è stato terminato il lavoro di ripristino delle pareti delle logge delle mansarde di via Lamarmora 19, A/B, oggetto di ristrutturazione nel 2011. L'intonaco delle logge risultava in pessimo stato conservativo: in alcune porzioni erano presenti cavillature, in altre era ben visibile il laterizio. Il costo per dette lavorazioni è stato di € 8.000,00 per ogni singola mansarda. Dopo il primo intervento di competenza dell'esercizio 2021, nel corso del 2022 sono stati effettuati gli altri 7 interventi per un costo totale delle lavorazioni pari a 56.000 euro oltre a € 1.500, quale onorario del Geom. Mauro Maroni per la redazione del piano di sicurezza e per il coordinamento lavori in materia di sicurezza.

**Riparazioni perdite rete riscaldamento complesso di via Cadorna, 13.**

Nel mese di marzo 2022 è stata rilevata una perdita d'acqua all'interno del locale Centrale Termica di via Cadorna, 13 proveniente da un tubo della rete di riscaldamento. Nel mese di maggio 2022 è stata eseguita la riparazione. Dopo aver verificato che la lavorazione effettuata sia stata risolutiva, verranno effettuate le lavorazioni a chiusura dello scavo effettuato. La

compagnia assicurativa, nel luglio 2022, ha liquidato alla Cooperativa un importo pari a € 3.500,00, limite massimo d'indennizzo per le spese di ricerca e riparazione del guasto di tubazioni interrate. Il totale delle spese ammonta perciò ad euro 7.166, al netto del rimborso assicurativo ottenuto, che saranno recuperate dai Soci in più rateizzazioni al termine di tutte le lavorazioni.

**Sostituzione impianto di termoregolazione sede sociale via Rotondi, 93.**

Il Consiglio di Amministrazione nel corso del 2022 ha deliberato la sostituzione di alcune componenti dell'impianto di termoregolazione della Sede Sociale, per vetustà cattivo funzionamento e mancanza di pezzi di ricambio, con l'installazione di un nuovo software in grado di gestire e monitorare l'impianto anche da remoto. Alla luce degli interventi svolti, il costo totale dell'intervento ammonta a € 8.014,00.

**Contributo umanitario richiesto dall'Amministrazione Comunale di Paderno Dugnano**

Nella prima metà del 2022, il Sindaco del Comune di Paderno Dugnano aveva chiesto la disponibilità di concedere in comodato gratuito all'Amministrazione Comunale alcuni alloggi di proprietà della Cooperativa, al fine di sostenere il Comune stesso nell'accoglienza di Cittadini Ucraini. Il Consiglio di Amministrazione non ha potuto soddisfare la richiesta del Sindaco, in quanto risulta che tale soluzione si porrebbe in contrasto con il nostro Statuto ed i nostri regolamenti interni. Pertanto il Consiglio di Amministrazione ha deciso di approvare un piccolo stanziamento in denaro, depositato sul conto "Aiutiamo l'Ucraina".

**Disponibilità liquide e attività finanziarie non immobilizzate.**

A chiusura dell'anno 2022 la Cooperativa registrava disponibilità liquide, ripartite prudenzialmente tra più istituti di credito; nello specifico: € 636.133,13 presso l'istituto bancario Credit Agricole S.p.A., € 1.217.609,06 presso l'istituto bancario Unicredit S.p.A., 1.475.372,34 € presso Banca Generali S.p.A. Infine, si evidenzia l'investimento in Fondi classificabili come attività finanziarie liquidabili nel breve termine (non immobilizzate) presso Banca Generali per un importo contabile di € 268.284,61. Stante l'incerta situazione economica e dei mercati finanziari, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato a luglio del 2022 di procedere alla ricerca di un consulente finanziario indipendente che proponga un'appropriata e accurata valutazione della situazione dei mercati finanziari e suggerisca come gestire al meglio l'intera liquidità della Cooperativa.

**Rapporto con i Soci**

Come consuetudine, il Consiglio di Amministrazione non ha mai dimenticato lo spirito mutualistico della Cooperativa, dimostrando la massima comprensione per i Soci in difficoltà; il Presidente, quotidianamente presente presso la sede sociale, ha garantito sempre l'ascolto e la volontà di rispondere alle loro istanze. Ai Soci che chiedevano chiarimenti è stato sempre dato riscontro scritto ed organizzati incontri coi consiglieri incaricati; qualora si fosse reso necessario, anche col Presidente, per fornire ulteriori chiarimenti. Cogliamo l'occasione per ricordare ai Soci, fondamento della nostra Cooperativa, il rispetto delle regole della civile convivenza, nonché i doveri sociali nei confronti della Società stessa.

**Organigramma Personale Dipendente**

Con decorrenza dal 23 gennaio 2023, l'Ufficio Amministrativo risulta dotato di risorsa in meno, la cui assenza (ovviamente giustificata) sarà piuttosto prolungata. Ci si è quindi attivati per le selezioni di una risorsa in sostituzione a tempo determinato e/o indeterminato ed, in ogni caso, tutte le attività amministrative sono presidiate e gestite, senza soluzione di continuità e/o interruzioni di sorta.

**Analisi dello stato del patrimonio immobiliare al 31.12.2021**

**PATRIMONIO IMMOBILIARE: Situazione al 31 DICEMBRE 2022**

| PERTINENZE | UNITA' | LOCATI | SFITTI | LOCATI | DISDETTATI |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | nel 2022 | nel 2022 |
| ALLOGGI | 438 | 381 | 57 | 13 | 27 |
| BOXES | 352 | 297 | 55 | 10 | 17 |
| UNITA COMMERCIALI | 15 | 12 | 3 | 1 | 3 |
| CANTINE | 62 | 55 | 7 | 0 | 2 |

**ALLOGGI SFITTI:**

N. 22 Stabile di Via Buozzi 46: non locati in attesa di intervento di riqualificazione articolato;
N. 03 Stabile di Via Cadorna 4: in attesa di chiamata;
N. 06 Stabile di Via Cadorna 13 1° in attesa di chiamata;
N. 07 Stabile di Via Cadorna 13 2° in attesa di chiamata;
N. 05 Stabile di Via Cadorna 13 T in attesa di chiamata;
N. 01 Stabile di Via Lamarmora 19/A in assegnazione previa ristrutturazione;
N. 01 Stabile di Via Lamarmora 19/B in assegnazione previa ristrutturazione
N. 05 Stabile di Via Lamarmora 19/C n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 4 in attesa di chiamata;
N. 04 Stabile di Via Tobagi 1/5/7 n. 1 in assegnazione e n. 3 in attesa di chiamata;
N. 03 Stabile di via Rotondi 46/52 in attesa di chiamata.

**UNITA' COMMERCIALI SFITTE:**

N. 1 Stabile di Via Buozzi 46: contratto di locazione cessato in data 31/01/2019;
N. 1 Stabile di Via Tobagi 3A/3B: contratto di locazione cessato in data 28/04/2022;
N. 1 Stabile di Via Lamarmora 19B: contratto di locazione cessato in data 26/09/2022.

**ALLOGGI LOCATI:**

N. 13 alloggi assegnati "ristrutturati" di cui n. 6 alloggi ristrutturati nel corso del 2022 e n. 7 alloggi oggetto di precedente ristrutturazione.

**UNITA' COMMERCIALI LOCATE:**

N. 1 stabile di via Cadorna 13 T

**BOXES SFITTI:**
**Via Lamarmora 17**
N. 27 disponibili
**Via Lamarmora 19 A-B**
N. 06 disponibili, di cui n. 2 utilizzati come deposito sale e materiale edile
**Via Tobagi, 1**
N. 04 disponibili
**Via Cadorna 4**
N. 4 non assegnabili in attesa di sistemazione di vizi e irregolarità tecnico/amm.ve
**Via Rotondi 93**
N. 1 non assegnabili in attesa di sistemazione di vizi e irregolarità tecnico/amm.ve.
**Via Cadorna 13**
N. 7 con assegnazione sospese in attesa della riqualificazione dell'area cortilizia.
**Via Buozzi 46**
N. 4 disponibili
**Via Rotondi 46/52**
N. 2 disponibili

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RILIEVO:**

| IMPORTO/€ | STABILE | INTERVENTO |
|---|---|---|
| 206.982 | Diversi | Ristrutturazione di n. 6 alloggi |
| 7.123 | Diversi | Verifica/sostituzione impianti di n. 1 unità commerciale e n. 7 alloggi di cui n. 1 alloggio assegnato il 5 gennaio 2022 con costi rientrati nell'anno 2021. |
| 4.084 | Via Tobagi 1, 5, 7 | Sostituzione pompe sommerse corsello box; sostituzione cavi di alimentazione pompe, modifiche al quadro elettrico e collegamenti galleggiante di sicurezza; sostituzione circolatore di carico impianto acqua calda sanitaria completo di raccorderia e pezzi speciali. |
| 3.355 | Via Rotondi 93 | Ripristino frontale di gronda e sotto gronda, rasatura e imbiancatura; messa in sicurezza e ripristino travetti del solaio piano 1, fornitura e posa di nuove canaline di scarico; messa in sicurezza e ripristino parti pericolanti della scala piano 2 e 3. |
| 3.955 | Via Cadorna 4 | Realizzazione nuova linea di scarico acque metereologiche - zona posti auto esterni; messa in sicurezza sotto balconi scala A e successivo ripristino. |
| 2.407 | Via Cadorna 13 T | Ricerca e riparazione perdita zona CT/cortile, sostituzione tratti tubazione, incluso raccordi speciali, nolo di attrezzatura specifica, saldature Ossiacetileniche e ripristino isolamento (esclusa chiusura scavo). N.B. importi al netto del rimborso assicurativo. |
| 4.844 | Via Cadorna 13 1a | Chiusura scavo nel cortile (ricerca perdita riscaldamento sett./otto. 2021); Ricerca e riparazione perdita zona CT/cortile, sostituzione tratti tubazione, incluso raccordi speciali, nolo di attrezzatura specifica, saldature Ossiacetileniche e ripristino isolamento |

| | | |
|---|---|---|
| | | (esclusa chiusura scavo). N.B. importi al netto del rimborso assicurativo. |
| 13.000 | Via Lamarmora 19 A/B | Sostituzione impianto addolcitore acqua calda sanitaria. |
| 25.055 | Via Lamarmora 19 A | Sostituzione ganci antipendolo linea anticaduta e lastre in policarbonato: ancoraggi puntali in acciaio, ripristino giunture colmi e scossaline dei vani scala; ripristino pareti logge mansarde. |
| 33.045 | Via Lamarmora 19 B | Sostituzione ganci antipendolo linea anticaduta e lastre in policarbonato: ancoraggi puntali in acciaio, ripristino giunture colmi e scossaline dei vani scala; ripristino pareti logge mansarde. |
| 2.628 | Via Lamarmora 19 D | Sostituzione moduli legende portanomi impianto videocitofonico; sostituzione tratto di colonna e rifacimento attacco radiatore, locale bagno e cucina - all. 368 |
| 7.668 | Via Buozzi 46 | Sostituzione impianto citofonico. |
| **314.146** | | **Totale interventi** |

**Situazione economica, patrimoniale e finanziaria**

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.
Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari;
- indicatori non finanziari.

**Indicatori finanziari**

Con il termine "indicatori finanziari" si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità** ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso: un margine, un indice, un quoziente, estrapolabile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa.
Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

**Analisi della redditività**

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

| | |
|---|---|
| Ricavi delle vendite | 1.939.394 |
| Produzione interna | (0) |
| Altri ricavi e proventi | 18.756 |
| **Valore della produzione operativa** | **1.958.150** |
| | |
| Costi esterni operativi | (1.133.401) |
| **Valore aggiunto *** | **824.749** |
| Costi del personale | (179.552) |
| Oneri diversi di gestione tipici | (87.825) |
| **Costo della produzione operativa** | **(1.400.778)** |
| **Margine operativo lordo** | 557.372 |
| Ammortamenti e accantonamenti | (70.994) |
| **Margine operativo netto** | **486.378** |
| Risultato dell'area finanziaria | (106.871) |
| **Risultato corrente** | **379.507** |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | (0) |
| Componenti straordinari | (0) |
| **Risultato ante imposte** | **379.507** |
| Imposte sul reddito | (17.711) |
| **Risultato netto** | **361.796** |

**Indici economici**

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indici economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

| Descrizione indice | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **ROE -** (Return on Equity) | 0,97% | 0,89% |
| **ROI -** (Return on Investment) | 1,03% | 1,03% |
| **ROA –** (Return on Assets) | 1,01% | 1,01% |
| **ROS -** (Return on Sales) | 25,08% | 24,89% |

**ROE - *(Return on Equity)***
L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato netto dell'esercizio}}{\text{Mezzi propri}}$$

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza dei soci (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

**ROI - *(Return on Investment)***
Il *ROI* è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Margine operativo netto}}{\text{Capitale operativo investito}}$$

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa.

**ROA - *(Return on Assets)***
Il *ROA* indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività. E' definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Margine operativo netto}}{\text{Totale attivo}}$$

**ROS - *(Return on Sales)***
Il *ROS* è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Margine operativo netto}}{\text{Ricavi}}$$

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

## Analisi patrimoniale-finanziaria

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità e solvibilità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri finanziari:

**STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Imm. immateriali | 4.367 | Capitale sociale | 20.580 |
| Imm. materiali | 43.392.067 | Riserve | 37.429.743 |
| Imm. finanziarie | 738.786 | | |
| **Attivo fisso** | **44.135.220** | **Mezzi propri** | **37.450.323** |
| | | | |
| Risconti attivi | 8.257 | | |
| Liquidità differite | 678.856 | | |
| Liquidità immediate | 3.337.166 | | |
| **Attivo corrente** | **4.024.279** | **Passività consolidate** | **1.053.175** |
| | | **Passività correnti** | **9.656.000** |
| **Capitale investito** | **48.159.499** | **Capitale di finanziamento** | **48.159.498** |

## Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.
Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

| Descrizione indice | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Margine di struttura | -6.684.897 | -7.055.645 |
| Autocopertura del capitale fisso | 0,85 | 0,84 |
| Capitale circolante netto di medio e lungo periodo | -5.631.722 | -6.007.160 |
| Indice di copertura del capitale fisso | 0,87 | 0,86 |

**Il Margine di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri – Attivo fisso

**L' Autocopertura del capitale fisso** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Attivo fisso}}$$

**Il Capitale circolante netto di medio e lungo periodo** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

**L' Indice di copertura del capitale fisso** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Mezzi propri + Passività consolidate}}{\text{Attivo fisso}}$$

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

| Descrizione indice | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Quoziente di indebitamento complessivo | 0,29 | 0,30 |
| Quoziente di indebitamento finanziario | 0,27 | 0,28 |

**Il Quoziente di indebitamento complessivo** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività consolidate + Passività correnti}}{\text{Mezzi propri}}$$

**Il Quoziente di indebitamento finanziario** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività di finanziamento}}{\text{Mezzi propri}}$$

**Indicatori di solvibilità (o liquidità)**

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).
Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

| Descrizione indice | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Margine di disponibilità | -5.631.721 | -6.007.161 |
| Quoziente di disponibilità | 0,42 | 0,41 |
| Margine di tesoreria | -5.639.978 | -6.011.141 |
| Quoziente di tesoreria | 0,42 | 0,41 |

**Il Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Attivo corrente – Passività correnti

**Il Quoziente di disponibilità** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Attivo corrente}}{\text{Passività correnti}}$$

**Il Margine di tesoreria** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

**Il Quoziente di tesoreria** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{(Liquidità differite + Liquidità immediate)}}{\text{Passività correnti}}$$

| **Posizione finanziaria netta** | **31/12/2022** | **31/12/2021** |
|---|---|---|
| Denaro e altri valori di cassa | 4.343 | 3.145 |
| Disponibilità liquide ed azioni proprie | 3.332.823 | 3.407.397 |
| Debiti verso Soci per finanziamento (entro 12 mesi) | (9.231.525) | (9.566.639) |
| Posizione finanziaria netta breve termine | (5.894.359) | (6.156.097) |
| Debiti verso Soci per finanziamento (oltre 12 mesi) | (970.441) | (979.728) |
| Crediti finanziari | 16.524 | 16.524 |
| Attività finanziaria che non costituisce immobilizzazioni | 268.285 | 293.240 |
| **Posizione finanziaria netta** | **(6.579.991)** | **(6.826.061)** |

**Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide**

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.
In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, fornisce informazioni su:

- disponibilità liquide prodotte e assorbite dalle attività operativa, d'investimento, di finanziamento;
- modalità di impiego e copertura delle disponibilità liquide;
- capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- capacità di autofinanziamento della società.

**Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente**

Il codice civile richiede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società, contenga anche "*nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e,* ***se del caso****, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale*" (art. 2428 c.2).

Come si evince dalla norma sopra riportata, il codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della società.

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

**Informazioni relative alle relazioni con il personale**

In merito a questo punto, si precisa che le informazioni rese hanno l'intento di far comprendere le modalità con cui si esplica il rapporto tra la società e le persone con le quali collabora.

Con riferimento ai soggetti che in varie forme prestano la propria opera presso l'azienda, si rendono le seguenti informazioni quantitative e qualitative relative, in particolare, ai seguenti aspetti:

- composizione del personale;
- turnover;
- sicurezza e salute sul luogo di lavoro.

**Composizione del personale:**

| | Dirigenti | | Quadri | | Impiegati | | Operai | | Altre tipologie | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N° | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. |
| Uomini | | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| Donne | | | | | 2 | 2 | | | | |

| | Dirigenti | | Quadri | | Impiegati | | Operai | | Altre tipologie | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tipo contratto | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. | Es.Corr. | Es.Prec. |
| Contr. tempo indeterminato | | | | | 3 | 3 | 1 | 1 | | |
| Contr. tempo determinato | | | | | | | | | | |
| Contr. tempo parziale | | | | | | | | | | |
| Altre tipologie | | | | | | | | | | |

**Turnover:**

| | Personale con contratto a tempo indeterminato | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tipo contratto | Situazione al 31/12/2021 | Assunzioni e incrementi | Dimissioni prepensionamenti e cessazioni | Passaggi di categoria | Situazione al 31/12/2022 |
| Dirigenti | | | | | |
| Quadri | | | | | |
| Impiegati | 3 | | | | 3 |
| Operai | 1 | | | | 1 |
| Altre tipologie | | | | | |

**Sicurezza e salute sul luogo di lavoro:**

| Tipo contratto | Giorni assenza per infortunio | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Dirigenti | Quadri | Impiegati | Operai | Altro |
| Contratto a tempo indeterminato | | | 0 | 0 | |
| Contratto a tempo determinato | | | | | |
| Contratto a tempo parziale | | | | | |
| Altre tipologie | | | | | |

## ATTVITA' DI RICERCA E SVILUPPO (ART.2428 C.3 n.1)

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non si sono effettuate attività di ricerca e sviluppo.

**Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti (ART. 2428 C.3 n.2)**

Si dà atto che nel corso dell'esercizio la Società non ha avuto rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti.

**Numero e valore nominale azioni proprie o quote di Società controllanti possedute (ART. 2428 C.3 n.3)**

Si dà atto che nel corso dell'esercizio la Società non ha posseduto sia azioni proprie sia azioni o quote di Società controllanti.

**Numero e valore nominale azioni proprie o quote di Società controllanti acquistate (ART. 2428 C.3 n.4)**

Si dà atto che nel corso dell'esercizio la Società non ha acquistato o alienato azioni proprie o quote di Società controllanti.

**Evoluzione prevedibile della gestione (ART. 2428 C.3 n.6)**

Nel corso del corrente esercizio il Consiglio di Amministrazione valuterà la possibilità di interventi finalizzati alla ristrutturazione degli immobili sociali.

**Informazioni relative ai rischi e alle incertezze di strumenti finanziari (ART. 2428 C.3 n.6 bis)**

Si dà atto che nel corso dell'esercizio la Società ha fatto uso di strumenti finanziari caratterizzati da un grado di rischio finanziario non rilevante per il bilancio chiuso al 31/12/2022 e comunque soggetti a un costante monitoraggio.

**Rischio di credito**

Si ritiene che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia e non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

**Rischio di liquidità**

Si dà atto che non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. Gli impegni finanziari non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

## SEDI SECONDARIE

La nostra società, oltre alla sede legale, non opera con sedi secondarie.

## RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio, pari a € 361.796, come segue:

- € 10.854 (3%) a Fondo Mutualistico per la Promozione e lo Sviluppo della Cooperazione, costituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue, ai sensi dell'art. 11 della Legge 59/92;
- € 23.042 alla riserva indisponibile D.L. 73/2022 art. 45 comma 3 octies;
- € 259.560 alla riserva legge regionale n. 308/82;
- € 68.340 alla riserva di rivalutazione D.L. 185/2008.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2022 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

PADERNO DUGNANO, 28/03/2023
PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BARON FERDINANDO