Relazione sulla Gestione al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2023
al 31/12/2023

Sede in Via ROTONDI 93, 20037 PADERNO DUGNANO MI
Capitale sociale euro 0
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 31/12/2023, che hanno portato un Utile di euro 369.007 .

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 31/12/2023 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 degli azionisti/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 2023, 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.

Opere ed interventi di adeguamento degli immobili alle prescrizioni in tema di antincendio.

Nel corso del 2024, sono stati eseguiti diversi lavori ed interventi negli immobili di Via Lamarmora n. 19 A/B, nell'ottica della prosecuzione ed ultimazione delle opere richieste dalla normativa antincendio, ossia:

- Trattamento pareti e soffitto Centrale Termica con vernici intumescenti;
- Installazione sportello ispezione canna fumaria in Centrale Termica;
- Rifacimento tratto sub orizzontale rete acque nere e pluviale e, posa di collari antincendio;
- Installazione valvola di sicurezza;
- Fornitura e posa di valvola a farfalla DN80 tra contatore e nuova valvola;
- Sostituzioni organi di sicurezza Centrale Termica;
- Installazione impianto rivelazione e allarme fughe di gas Centrale Termica;
- Prova di tenuta linea gas Centrale Termica;
- Fornitura e posa di n. 6 porte REI;
- Realizzazione di forometrie nei locali macchine ascensori;
- Fornitura e posa di grigliati per aerazione locali macchine ascensori;
- Fornitura e posa di canna di ventilazione vano corsa ascensore di via Lamarmora 19 A;
- Fornitura e posa di grigliati dotati di alette parapioggia per aerazione vani scala;
- Modifica rete antincendio per consentire la posa della porta Rei al piano cantine di via Lamarmora 19 A;
- Prova di funzionalità rete idranti;
- Integrazione cartellonistica.

I lavori in questione sono stati ultimati ed hanno comportato un esborso complessivo di Euro 24.479,26, oltre IVA. Al termine dei medesimi è stata altresì perfezionata la pratica amministrativa con il deposito della relativa SCIA (nel mese di febbraio 2024).
Per completezza informativa, si segnala che il deposito della SCIA ha anche consentito di presentare un'istanza di oblazione per definire il procedimento apertosi nel corso del 2023, a seguito della segnalazione di irregolarità amministrative da parte dei VVFF, mediante il versamento di un importo che, il legale che assiste la Cooperativa, ha indicato in una somma complessiva non superiore a 5.000 Euro. Siffatto procedimento dovrebbe estinguersi nel corso dell'esercizio 2024, mediante il versamento dell'importo indicato.
Si precisa che stanno proseguendo le verifiche tecniche, gli adempimenti amministrativi (anche urbanistici) ed i lavori volti a completare le opere necessarie per tutti gli stabili, sulla scorta degli incarichi già conferiti dal Consiglio di Amministrazione ai tecnici ed ai professionisti specializzati in materia.

Conguaglio spese esercizi 2022/2023

Come è già stato riferito ai Soci, con apposite comunicazioni scritte nel corso del 2023 e nel 2024, la Cooperativa non ha potuto effettuare il conguaglio delle spese per i consumi di acqua calda e riscaldamento degli immobili di proprietà, per problemi tecnici non imputabili alla Cooperativa stessa.
Difatti, le letture dei consumi di acqua calda e riscaldamento sono state fornite in maniera incompleta e parziale da parte della Società incaricata della gestione degli impianti e delle letture, a causa di problemi tecnici che hanno comportato la necessità, da parte della Società Fornitrice, di rivedere ed integrare le letture, in tempi diversi ed a più riprese.

Il Consiglio di Amministrazione si è sin da subito prodigato per risolvere la problematica, offrendo la massima collaborazione ed anche il supporto tecnico-informatico sia per il tramite dei Consiglieri che degli addetti all'Ufficio Amministrazione.
Al contempo, la società fornitrice è stata più volte sollecitata formalmente a porre rimedio alla problematica insorta ed invitata alla trasmissione dei dati completi, tramite richieste scritte puntuali e dettagliate, nelle quali venivano evidenziate le criticità.
A tutto il mese di marzo del corrente anno, mancano ancora taluni dati per poter procedere al conguaglio dei consumi dell'esercizio 2022 e si è in attesa di ricevere le letture per i consumi dell'esercizio 2023. Peraltro, occorre segnalare che proprio nell'imminenza dell'adunanza del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del progetto di bilancio, la società fornitrice ha iniziato a fornire ulteriori dati.
Si confida pertanto che la situazione possa comunque essere risolta a breve, in via bonaria. In caso contrario, il Consiglio assumerà le delibere del caso, per valutare eventuali iniziative legali, laddove necessario ed in presenza dei relativi presupposti.
Sul punto, peraltro, si evidenzia che, dall'esame dei dati di bilancio dell'esercizio 2022 risulta che gli acconti fatturati sono inferiori ai consumi dell'esercizio.
Mentre, per l'esercizio 2023 gli acconti fatturati sono superiori ai consumi dell'esercizio.
In ogni caso, sarà premura del Consiglio di Amministrazione, aggiornare puntualmente il Corpo Sociale in merito, non appena verranno comunicati i dati definitivi delle letture dei consumi dell'esercizio 2022 e 2023, a seguito delle delibere che saranno assunte in merito.

Aggiornamento codice etico per la tutela dei dipendenti contro le molestie nei luoghi di lavoro

Nel corso del 2023 è pervenuta da LegaCoop la richiesta di sottoscrizione della dichiarazione allegata all'Accordo Interconfederale firmato in data 30 gennaio 2020 da A.G.C.I, CONFCOOPERATIVE, LEGACOOP da una parte e C.G.I.L, C.I.S.L., U.I.L per la parità di genere, con specifico riferimento ai temi delle molestie e/o delle violenze sul luogo di lavoro, a tutela dei dipendenti. La Cooperativa, con la consulenza legale dell'Avv.to Tempra, ha sottoscritto tale accordo ed integrato il proprio Codice Etico, che è stato poi condiviso con fornitori, collaboratori e consulenti.

Assetto di Governance

Come già comunicato al Corpo Sociale, il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2023 ha provveduto ad una redistribuzione degli incarichi operativi in seno al Consiglio di Amministrazione stesso, al fine di proseguire a garantire la massima efficienza organizzativa societaria.

In seguito alle delibere assunte nel corso del 2023, gli incarichi risultavano così attribuiti:

INCARICHI OPERATIVI

• **PRESIDENTE BARON FERDINANDO**: area Rapporti con gli enti Terzi.

• **BORZINO MASSIMO**: area Informatica - Area manutenzioni e ristrutturazioni – Coordinamento area Amministrativa (con un supporto operativo del Consigliere Redaelli in merito a specifiche tematiche in ambito amministrativo e del Consigliere Vettorato nell'ambito delle manutenzioni e ristrutturazioni).

• **VICE PRESIDENTE MERATI GIOVANNI GIANFRANCO e NIGRO GIOVANNI ANTONIO**: aree assegnazione unità immobiliari e rapporti con i soci (e delegati di stabile).

Nel corso del mese di marzo del 2024, a seguito delle dimissioni rassegnate dal Consigliere Nigro nel febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione, con delibera dell'8 marzo 2024 (presa all'unanimità e con l'approvazione del Collegio Sindacale) ha cooptato, quale nuovo consigliere, il sig. Angelo Fioretti, il quale resterà in carica fino all'assemblea di approvazione del bilancio d'esercizio 2023 (in occasione della quale sarà pertanto posto all'ordine del giorno la nomina del nuovo membro del Consiglio di Amministrazione).

Come già comunicato ai Soci, al Consigliere Fioretti, sono state attribuite, con delibera del 27 marzo 2024, incarichi operativi (a supporto dei Consiglieri Massimo Borzino e Merati Giovanni Gianfranco) relative all'Area manutenzioni e ristrutturazioni e all'Area rapporti con i Soci e Delegati di stabile.

Si coglie l'occasione per ringraziare il Consigliere Nigro Giovanni Antonio per il pregevole lavoro svolto nell'ambito del Consiglio di Amministrazione. È altresì doveroso ringraziare Consigliere Fioretti Angelo che, con spirito di abnegazione, si è messo nuovamente a disposizione della nostra Cooperativa, fornendo un validissimo contributo al Consiglio di Amministrazione, anche frutto della Sua pluriennale esperienza nei precedenti Consigli di Amministrazione.

Prestiti Sociali

Il prestito sociale è un'importante fonte di finanziamento per la Cooperativa e rappresenta un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale e deve garantire un rendimento vantaggioso per i Soci, con la garanzia della solidità economica della Cooperativa
Alla luce delle mutate condizioni economiche, Il Consiglio è intervenuto, in senso più favorevole ai Soci, aumentando i tassi sui Depositi Sociali con decorrenza 1/1/2024
Con l'addio a fine 2021 del lungo periodo dei tassi a zero e con la ripresa dell'inflazione, le Banche si sono comunque ben guardate dall'aumentare i tassi di interessi con cui remunerano i conti correnti, assimilabili al nostro Prestito Sociale in quanto depositi a vista, lasciandoli prossimi allo 0% e confermando costi di gestione, a carico della clientela, alquanto onerosi a differenza del nostro Deposito Sociali che è totalmente privo di spese e commissioni. Per contro, nello stesso periodo, sono aumentati i rendimenti di mercato degli strumenti finanziari, quali: obbligazioni corporate, titoli di Stato, Fondi di Investimento ecc. ecc.. Una parte del nostro Deposito Sociale, nel 2023, ha preso la via di questa tipologia di investimento.
Tuttavia ci piace ricordare che, durante la lunga epoca dei tassi a zero, la remunerazione del nostro Deposito Sociale era nettamente superiore a quello dei conti correnti bancari e anche degli strumenti finanziari presenti sul mercato.
Inoltra, sono allo studio del consiglio di amministrazione nuove soluzioni al fine di aumentare la remunerazione dei depositi sociali.

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	1.689.510
Produzione interna	(0)
Altri ricavi e proventi	13.293
Valore della produzione operativa	**1.702.803**
Costi esterni operativi	(915.389)
Valore aggiunto *	**787.414**
Costi del personale	(160.774)
Oneri diversi di gestione tipici	(107.337)
Costo della produzione operativa	**(1.183.500)**
Margine operativo lordo	519.301
Ammortamenti e accantonamenti	(47.340)
Margine operativo netto	**471.961**
Risultato dell'area finanziaria	(70.431)
Risultato corrente	**401.530**
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)
Componenti straordinari	(0)
Risultato ante imposte	**401.530**
Imposte sul reddito	(32.523)
Risultato netto	**369.007**

Indici economici

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

Descrizione indice	**31/12/2023**	**31/12/2022**
ROE - (Return on Equity)	0,98%	0,97%
ROI - (Return on Investment)	1,03%	1,03%

ROA – (Return on Assets)	0,98%	1,01%
ROS - (Return on Sales)	27,93%	25,08%

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 degli azionisti/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	2.184	Capitale sociale	20.846
Imm. materiali	43.508.984	Riserve	37.787.897
Imm. finanziarie	572.648		
Attivo fisso	**44.083.816**	**Mezzi propri**	**37.808.743**
Magazzino	4.702		
Liquidità differite	2.051.195		
Liquidità immediate	1.988.740		
Attivo corrente	**4.044.637**	**Passività consolidate**	**1.063.065**
		Passività correnti	**9.256.645**
Capitale investito	**48.128.453**	**Capitale di finanziamento**	**48.128.453**

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	31/12/2023	31/12/2022
Margine di struttura	-6.275.073	-6.684.897
Autocopertura del capitale fisso	0,86	0,85
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	-5.212.008	-5.631.722
Indice di copertura del capitale fisso	0,88	0,87

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	31/12/2023	31/12/2022
Quoziente di indebitamento complessivo	0,27	0,29
Quoziente di indebitamento finanziario	0,25	0,27

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	31/12/2023	31/12/2022
Margine di disponibilità	-5.212.008	-5.631.721
Quoziente di disponibilità	0,44	0,42
Margine di tesoreria	-5.216.710	-5.639.978
Quoziente di tesoreria	0,44	0,42

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

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

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	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Denaro e altri valori di cassa	2.183	4.343
Disponibilità liquide ed azioni proprie	1.987.816	3.332.823
Debiti verso Soci per finanziamento (entro 12 mesi)	(8.562.527)	(9.231.525)
Posizione finanziaria netta breve termine	(6.572.528)	(5.894.359)
Debiti verso Soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	(964.125)	(970.441)
Crediti finanziari	16.524	16.524
Attività finanziaria che non costituisce immobilizzazioni	1.659.949	268.285
Posizione finanziaria netta	**(5.860.180)**	**(6.579.991)**

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;
- 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										

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 31/12/2023 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 € 369.007, come segue:

- € 11.070 (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;
- € 110.702 pari al 30% alla riserva legale;
- € 198.868 alla riserva straordinaria indivisibile legge regionale n. 904/77;
- € 48.367 alla riserva di rivalutazione D.L. 185/2008.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2023 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

PADERNO DUGNANO, 27/03/2024

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BARON FERDINANDO

ANALISI DELLO STATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 2023

PATRIMONIO IMMOBILIARE: Situazione al 31 DICEMBRE 2023

PERTINENZE	UNITA'	LOCATI	SFITTI	LOCATI	DISDETTATI
				nel 2023	nel 2023
ALLOGGI	438	364	74	10	27
BOXES	352	285	67	5	17
UNITA COMMERCIALI	15	12	3	0	0
CANTINE	62	53	9	0	2

ALLOGGI SFITTI:

N. 23 Stabile di Via Buozzi 46 : non locati in attesa di intervento di riqualificazione articolato;
N. 06 Stabile di Via Cadorna 4 : n. 1 assegnato a febbraio 2024 e n. 5 in attesa di chiamata;
N. 08 Stabile di Via Cadorna 13 1° : in attesa di chiamata;
N. 07 Stabile di Via Cadorna 13 2° : in attesa di chiamata;
N. 10 Stabile di Via Cadorna 13 T : in attesa di chiamata;
N. 02 Stabile di Via Lamarmora 19/A : in attesa di chiamata;
N. 03 Stabile di Via Lamarmora 19/B : in attesa di chiamata;
N. 05 Stabile di Via Lamarmora 19/C : n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 4 in attesa di chiamata;
N. 05 Stabile di Via Tobagi 1/5/7 : n. 1 in assegnazione e n. 4 in attesa di chiamata;
N. 04 Stabile di via Rotondi 46/52 : in attesa di chiamata;
N. 01 Stabile di via Rotondi 93 : 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. 10 alloggi assegnati "ristrutturati" di cui n. 3 alloggi ristrutturati nel corso del 2023 e n. 7 alloggi oggetto di precedente ristrutturazione.

BOXES SFITTI:

Via Lamarmora 17

N. 33 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. 6 non assegnabili in attesa di sistemazione di vizi e irregolarità tecnico/amm.ve

Via Cadorna 13

N. 9 con assegnazione sospese in attesa della riqualificazione dell'area cortilizia.

Via Buozzi 46

N. 4 disponibili (n. 2 assegnati a marzo 2024)

Via Rotondi 46/52

N. 4 disponibili

Via Rotondi 93

N. 1 non assegnabile in attesa di sistemazione di vizi e irregolarità tecnico/amm.ve.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RILIEVO:

IMPORTO/€	STABILE	INTERVENTO
€ 119.016,00	Diversi	Ristrutturazione di n. 3 alloggi
€ 16.980,00	Diversi	Piccoli interventi e verifica impianti di n. 7 alloggi
€ 2.573,00	Via Tobagi 1, 5, 7	Sostituito parla ascolta impianto citofonico civico 1; riparazione impianto idrico sanitario bagno All. 422; sostituzione centralino TV; sostituito circolatore impianto secondario acqua calda sanitaria.
€ 3.471,00	Via Cadorna 4	Ricostruzione di alcuni davanzali in cemento e successiva pitturazione al quarzo; Ricerca guasto linea bus contabilizzatori e sostituzione n. 2 trasformatori; installazione di n. 2 bruciatori provvisori in Centrale Termica (in attesa di rimborso assicurativo).
€ 2.352,00	Via Cadorna 13 T	Chiusura scavo cortile a seguito di riparazione impianto riscaldamento; intervento edile per occlusione colonna scarico cucine.
€ 1.264,00	Via Cadorna 13 1a	Chiusura scavo cortile a seguito di riparazione impianto riscaldamento.
€ 4.028,00	Via Cadorna 13 2a	Sostituzione linea anticaduta
€ 1.340,00	Via Lamarmora 19	Sostituzione motore cancello carraio; sostituzione contattiera costa di stop esterna; sostituzione ponte radio completo e contattiera costa di sicurezza.
€ 28.469,00	Via Lamarmora 19 AB	Sostituzione motore bruciatore in Centrale Termica; sostituzione n. 3 vasi d'espansione da 500 lt. completi di nuovo collettore; lavori di adeguamento degli stabili e Centrale Termica alla normativa VV.F.
€ 2.642,00	Via Lamarmora 19 A	Ripristino parete andata in compressione locale cameretta ALL258; riparazione impianto montascale per disabili
€ 1.368,00	Via Lamarmora 19 B	Ricerca perdita per rottura colonna di scarico (in attesa di rimborso assicurativo)
€ 840,00	Via Lamarmora 19 C	Fornitura e posa di n. 3 prese CEE parti comuni
€ 184.343,00		**Totale interventi**