

UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERTIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA

Sede legale Via Urbano Rattazzi n. 11 - Alessandria

Codice Fiscale 00385040068

Iscritta al Registro delle Imprese di Alessandria al n.00385040068

Iscritta al REA presso la CCIAA di Alessandria al n.107058

Iscritta all'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE al n.A108536 – sezione: cooperative a mutualità prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ANNO 2020

Signore Socie e signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 che sottoponiamo all'esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari a euro 283.727= dopo aver effettuato ammortamenti finanziari per euro 124.880=. L'esercizio precedente, riclassificato secondo le modifiche statutarie approvate dall'assemblea straordinaria dei soci del 18 dicembre 2020, si sarebbe chiuso con una differenza passiva pari a euro 24.099= dopo aver effettuato ammortamenti finanziari per euro 40.642= e accantonamenti a fondo svalutazione immobilizzazioni per euro 135.302= e fondo rischi per opere di urbanizzazione per euro 149.681=.

La perdita di esercizio dello scorso anno non riclassificata era pari a euro 636.182=, ed il delta sulla differenza passiva dello scorso esercizio è dovuto alla diversa impostazione contabile introdotta, con la modifica statutaria, e si riferisce agli obblighi dei soci assegnatari in ordine alle modalità di utilizzo e godimento dell'alloggio relativamente agli aspetti finanziari. Nello specifico, i soci assegnatari versano alla cooperativa, non più delle somme destinate a ristorare i debiti contratti dalla cooperativa per la costruzione dell'immobile, ma un canone di godimento per l'utilizzo dell'alloggio loro assegnato, evidenziando in tal modo nelle scritture contabili un utile maggiore ma identiche risorse

finanziarie.

A norma di statuto, verrà proposto l'accantonamento della differenza attiva di bilancio a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977, previa devoluzione di quanto dovuto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell'art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto economico e del Rendiconto Finanziario, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa al termine dell'esercizio, i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio, nonché i flussi finanziari di periodo; ciascuna voce è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all'esercizio precedente.

Fa altresì parte del bilancio la Nota Integrativa che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

In questa sede, ci soffermeremo pertanto sull'attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l'hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

La Cooperativa, ai sensi dell'art.2364 del codice civile ha utilizzato la clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio di esercizio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi alla situazione di emergenza conseguente alla pandemia da Covid-19.

Il D.L. n.183/2020, convertito dalla Legge n.21/2021 ha esteso quanto previsto dal D.L. 18/2020, in ordine alle disposizioni relative alle assemblee, attribuendo alle società la facoltà di convocare l'assemblea ordinaria entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale senza alcun bisogno di motivazione e prevedendo altresì, anche in deroga alle disposizioni statutarie, al ricorso al voto per corrispondenza ed elettronico per la partecipazione alle assemblee senza la necessaria presenza fisica, nonché derogando sui limiti del numero di deleghe conferibili e sul soggetto delegato cui sono conferibili le deleghe-stesse.

Scenario operativo e sviluppo della società

Da oltre un decennio il settore economico dell'edilizia è in crisi; in questo lungo periodo la domanda e l'offerta del bene casa sono mutate, come mai avvenuto prima nella storia recente del nostro paese.

La crisi ha determinato una diminuzione del valore degli immobili e una diminuzione del canone di locazione richiesto dai proprietari di abitazioni.

In questo scenario la Cooperativa ha visto diminuire il divario tra i canoni calmierati da essa proposti e quelli richiesti dai locatori privati.

D'altro canto, si è verificato un impoverimento del reddito delle famiglie, che rende sempre più difficile sostenere il costo complessivo dell'abitare, composto non solo dal canone di godimento, ma anche dalle spese accessorie condominiali e dal costo delle utenze domestiche e dalle tasse comunali sui rifiuti.

La crisi economica ha determinato l'incertezza dell'occupazione lavorativa che è in tanti casi precaria e che sfocia nella difficoltà delle nuove generazioni a costituire nuovi nuclei familiari e, talvolta, costringe nuclei già esistenti a ricongiungersi con le famiglie di origine.

Questo ha portato alla riduzione del tradizionale bacino di utenza da cui proveniva la nostra base sociale, con conseguente contrazione del numero di richieste di alloggi e di nuove iscrizioni a fronte di rilasci.

La situazione sopra descritta non ha consentito la piena occupazione dei nostri edifici ed ha quindi condizionato, negli anni passati, il risultato di esercizio.

La programmazione del piano di attuazione dell'alienazione del patrimonio sociale, in applicazione della Lg.179/92, risente da anni della crisi economico-finanziaria del paese, che ha determinato una riduzione dei prezzi di mercato delle compravendite immobiliari, rendendo meno competitivi che in passato i valori di cessione dei nostri immobili.

La Cooperativa ha risposto alle sopra esposte criticità puntando sulla qualità costruttiva dei nuovi fabbricati realizzati nel 2010 in Novi Ligure via delle Ferriere ed Asti via Secondo Amerio e Località Vallarone e nel 2015 in Alessandria Via Parini, caratterizzati da una elevata efficienza energetica, privi di barriere architettoniche, nei quali l'elevato confort abitativo tipico delle soluzioni progettuali moderne si associa al costo ridotto delle spese per riscaldamento e acqua calda.

La Società ha investito risorse anche nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, curando la manutenzione degli alloggi di risulta, rilasciati dai soci non sempre in condizioni accettabili, e intervenendo sulla riqualificazione energetica degli edifici con la sostituzione delle caldaie del riscaldamento con relative canne fumarie.

Oltre a ciò la Cooperativa ha adottato una serie di misure volte ad agevolare la piena occupazione degli immobili.

Il fondo di mutualità rappresentava un grosso ostacolo all'assegnazione degli alloggi: esso richiedeva alle famiglie l'esborso di una somma consistente che nella maggioranza dei casi non era immediatamente disponibile.

Pertanto, da alcuni anni a questa parte, la Cooperativa ha consentito al socio assegnatario di versare il fondo di mutualità ratealmente.

Il mutamento della domanda di abitazione, soprattutto nelle fasce di età più giovani e più anziane, ha reso necessario proporre alcune tipologie di alloggi completi di arredamento: ciò ha consentito alle persone più giovani, coppie o single, di ottenere l'abitazione senza l'immediato impegno economico dell'acquisto dei mobili, e tale soluzione ha favorito anche le persone più anziane, che hanno deciso di cambiare casa, talvolta per ridurne le dimensioni ed il relativo impegno e talvolta per avvicinarsi ai parenti.

La società si è inoltre attivata per incentivare l'assegnazione degli immobili di risulta, azzerando le spese di assegnazione a carico dei nuovi soci.

Tali provvedimenti, assunti con delibere del Consiglio di Amministrazione già a partire da ottobre 2017, hanno cominciato a dare i loro frutti nell'esercizio 2019: si è riscontrata una ritrovata dinamicità nella base sociale che ha portato a un incremento delle assegnazioni, sia sugli alloggi di risulta che sugli ultimi interventi costruttivi, che ha fatto ben sperare a un'inversione di rotta sulle difficoltà di assegnazione riscontrate negli ultimi anni.

Purtroppo, la pandemia Covid-19 ci porterà ad affrontare una situazione incerta: la prospettiva di una crisi economica duratura, che certamente comporterà meno reddito disponibile, disoccupazione, restrizione del credito, sono fattori che potrebbero avere impatti negativi sulla nostra base sociale, sia nelle domande di assegnazione degli alloggi sociali, che sui flussi finanziari degli incassi delle somme dovute e delle spese di gestione accessorie degli alloggi già occupati.

Sino ad ora, la risposta offerta ai bisogni abitativi è avvenuta a mezzo dell'assegnazione di alloggi sociali a costi vantaggiosi per i Soci rispetto ai valori di mercato, tuttavia, alla luce dell'attuale grave situazione, questa importante risposta, oggi,

risulta insufficiente, rendendosi necessario integrarla con altre azioni, anche di natura economica, volte a far sì che chi ottiene una casa possa anche mantenerla.

Le criticità di cui sopra, se non affrontate con urgenza, rischiano di far venir meno la sostenibilità economica dei canoni / costi a carico dei Soci assegnatari, con tutte le ripercussioni che ne deriverebbero.

Proprio per contrastare questo possibile effetto della pandemia, ed in vista dello sblocco dei licenziamenti, nel mese di marzo di quest'anno la Cooperativa ha adottato una serie di misure per agevolare i soci che, per effetto del lockdown, hanno perso il posto di lavoro o visto ridursi in misura significativa il reddito, stanziando per lo scopo una somma annua predeterminata.

In sintesi queste agevolazioni prevedono, per chi ha subito una riduzione del reddito di oltre un terzo, e versi in una situazione di morosità incolpevole per non più di tre mensilità, la diminuzione del canone di godimento per un periodo da tre a quattro mesi a seconda della gravità della situazione economica familiare, con possibilità di rateizzazione del debito pregresso, se sorto in periodo di pandemia.

La fruizione delle agevolazioni è subordinata alla presentazione della documentazione attestante la perdita del lavoro o riduzione dell'orario, oltreché della documentazione idonea alla valutazione della sostenibilità del canone da parte del nucleo familiare e sarà possibile fino ad esaurimento della somma stanziata.

La Cooperativa ha poi adottato delle misure volte a favorire l'occupazione degli alloggi che nel corso degli ultimi anni hanno evidenziato maggiore difficoltà ad essere assegnati ai soci, in particolare:

- per gli alloggi siti in Novi Ligure Via delle Ferriere, Alessandria, Via Basso n. 12/G; Valenza Via Cavallotti 61 e Casale Monferrato località Casale Popolo è stata deliberata dal C.d.A. una riduzione del canone per un periodo di 24 mesi ed una rideterminazione del fondo di mutualità con possibile rateizzazione del medesimo fino a dieci anni;

- per gli alloggi siti in Alessandria Via Brodolini, Valenza Via Pio La Torre e Casale Monferrato Via Comello è stato rideterminato il solo fondo di mutualità come sopra;

Di tali misure di agevolazione potranno beneficiare tutti i soci che riceveranno i suddetti alloggi in assegnazione entro il 31/12/2021.

La Cooperativa ha pubblicizzato i suoi interventi costruttivi tramite i mezzi di informazione locale, il tradizionale passa-parola dei soci assegnatari, ottenendo l'interessamento di nuova utenza che è entrata a far parte della compagine sociale, alla quale si sono assegnati alloggi di nuova costruzione e di risulta.

Le misure sopra descritte hanno avuto effetto, in quanto si è registrato un lento e costante aumento degli alloggi assegnati, pur nell'incertezza determinata dalla crisi sanitaria ed economico-sociale dovuta alla pandemia da Covid-19.

La Legge Regionale n.10 del 26.03.2019 ha modificato l'art. 9 della Legge Regionale 28/1976 il quale ora stabilisce che: *“Dalle quote da versare alla Regione ai sensi dei commi precedenti, le cooperative a proprietà indivisa possono trattenere a titolo definitivo, a decorrere dall'ottavo anno successivo a quello in cui ha avuto luogo la stipula della convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 , il 15 per cento della quota di cui alla lettera a), precedentemente rivaluta, per alimentare il fondo di manutenzione straordinaria nonché per sopraggiunti oneri imprevisti relativi agli interventi finanziati, gestito dalle cooperative medesime, al quale contribuiscono, ove necessario, con proprie quote. A decorrere dalle rivalutazioni relative all'anno 2020, la percentuale può essere elevata di un ulteriore 10 per cento a seguito di situazioni urgenti ed indifferibili evidenziate nel bilancio delle cooperative, certificato ai sensi della legge 31 gennaio 1992, n. 59 (Nuove norme in materia di società cooperative)”*.

Nell'anno 2020, la Cooperativa ha trattenuto dalle quote da versare alla Regione Piemonte, l'ulteriore 10% indicato dalla predetta norma a fronte delle molteplici situazioni urgenti sopra indicate, tra le quali la situazione socio-economica determinata dalla

pandemia da Covid-19, con conseguente blocco degli sfratti, la necessità di manutenzione e riqualificazione del patrimonio della società, la sostenibilità dei canoni anche avuto riguardo all'andamento del mercato delle locazioni.

La Cooperativa ha richiesto alla Regione la sospensione del 50% dei versamenti delle rivalutazioni canoni disposti dall'art.9 della L.R. 28/1976 relativi alle scadenze del 2020, prevista quale misura straordinaria e limitata all'anno 2020, dall'art.30 della L.R. 29 maggio 2020 n.13 meglio conosciuta come "*Riparti Piemonte*".

Si è fatto ricorso anche alla moratoria sui debiti per le rate dei mutui in scadenza fino al 31.03.2021, aderendo a quanto disposto dal D.L. 18/2020 e successive proroghe.

Un altro aspetto problematico riguarda il ritardo nel pagamento, da parte della Regione Piemonte, dei contributi dovuti per la realizzazione dell'intervento di Alessandria via Parini, per il quale la Cooperativa vanta un credito complessivo di euro 748.472= relativo al saldo, pari al 30% del finanziamento Piano Casa secondo biennio di cui euro 599.320= parte agevolata e euro 149.153= parte sperimentale.

In tale fabbricato, che consta di 56 alloggi, sono stati realizzati anche 7 alloggi autofinanziati, per i quali, nel corso dell'esercizio 2016, si era valutata, nell'ambito di una complessa analisi ponderata del quadro economico e finanziario complessivo della Cooperativa, la possibilità di monetizzare tramite la loro vendita, una parte del patrimonio al fine di mettere in sicurezza il conseguimento dell'oggetto sociale.

Si è tuttavia preso atto che il perdurare delle difficoltà del settore dell'abitazione e del mercato locale continuano a condizionare negativamente anche la vendita degli alloggi autofinanziati e, conseguentemente, la Cooperativa ha deciso di procedere alla locazione agevolata dei suddetti alloggi anche a soggetti esterni alla compagine sociale.

Si è pertanto provveduto ad acquistare a patrimonio il valore dei sette alloggi, precedentemente rilevati come "bene-merce", operando una riclassificazione del valore a "magazzino" degli stessi nella voce "terreni e fabbricati".

Attualmente per quattro di questi alloggi sono stati stipulati contratti di locazione abitativa agevolata ai sensi Lg. 431/98.

Pur avendo abbandonato i programmi costruttivi di Tortona e di Asti, la Cooperativa mantiene il suo impegno nell'ambito delle convenzioni stipulate con i Comuni, proseguendo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree convenzionate in attesa di poter meglio valorizzare le aree sin qui acquisite.

In sede di approvazione del progetto di bilancio si è provveduto a richiedere ad un perito esterno la relazione tecnica di aggiornamento delle valutazioni delle aree contenute nelle relazioni peritali dello scorso esercizio al fine di comparare il valore appostato in bilancio con il loro valore giuridico e di fatto esistente. Da tale comparazione, non è emerso nessun discostamento dal valore attuale di mercato.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al P.I.R.U. in cui è ricompresa l'area di Tortona, la Cooperativa fa parte di un consorzio degli operatori a cui è demandata la realizzazione di tali opere.

In conseguenza del fallimento di alcune società facenti parte del predetto consorzio, le opere di urbanizzazione non sono state completate, ed il Comune di Tortona ha deliberato di escutere le fideiussioni relative.

Avverso tale deliberazione, sia la Cooperativa che il Consorzio, hanno fatto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Ad oggi non è possibile fare previsioni in merito all'esito della vicenda.

Vista la contrazione negativa della domanda abitativa della nostra base sociale, questa amministrazione ritiene che non ci siano in questo momento le condizioni per dare avvio a nuovi programmi costruttivi su queste aree.

A dicembre 2020 si è tenuta l'assemblea straordinaria dei Soci che ha deliberato le modifiche allo Statuto sociale proposte dal C.d.A.

Le modifiche approvate non hanno cambiato l'importo di nessuna delle somme dovute dai soci assegnatari e hanno consentito ai fini dello svolgimento dell'attività della Cooperativa:

- un ampliamento dell'oggetto sociale della Cooperativa consentendo alla medesima di partecipare alle iniziative di Housing Sociale e similari, aggiungendo anche la possibilità di promuovere e gestire nuove forme dell'abitare, anche temporanee, fornire gli alloggi completi di arredamento, acquisire immobili da risanare;

- la possibilità di rateizzare il versamento del fondo di mutualità e possibilità che le spese di assegnazione siano dovute dal nuovo socio assegnatario solo se richieste dal Consiglio di Amministrazione, favorendo in questo modo chi si rivolge alla Cooperativa per ottenere un alloggio;

- l'esplicito riferimento alla possibilità di rateizzare al socio spese di manutenzione;

- sono stati abrogati una serie di articoli che riguardano l'organizzazione in sezioni della Cooperativa, possibilità che fino ad ora non era stata attivata.

Tale ultima scelta è stata dettata dalla necessità di mantenere un'organizzazione snella della società, che veda la sola presenza dei Comitati di autogestione e del Consiglio di Amministrazione, senza ulteriori organismi intermedi.

Situazione societaria e gestione sociale

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 462 soci con un decremento rispetto allo scorso esercizio di n° 12 soci determinato da n° 10 nuove ammissioni e n° 22 soci receduti e/o esclusi. Tutte le domande di ammissione presentate sono state accolte.

Il Consiglio di Amministrazione ha ammesso i nuovi soci in base al principio della "porta aperta", così come storicamente è sempre avvenuto senza respingere nessuna richiesta pervenuta. L'ufficio preposto alla ricezione delle domande di ammissione, coordinato da alcuni consiglieri, illustra le regole sociali e comunica i tempi necessari,

mediamente, per addivenire all'assegnazione della casa, consentendo all'aspirante socio di valutare correttamente le sue aspettative.

I soci della Cooperativa sono distinguibili in due diversi gruppi, con riferimento ai rapporti che gli stessi hanno intrattenuto con la Cooperativa, nel seguente modo:

a) n° 423 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;

b) n° 39 soci sono in attesa di assegnazione.

Circa cinquanta soci sono coinvolti in diverse forme di partecipazione alla gestione della Cooperativa, attuate in osservanza dello Statuto; essi prestano la loro collaborazione all'interno dei comitati di autogestione.

La Cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione dalla data del 07.06.1995 al n° 01-006-003-185.

La Cooperativa è iscritta all'Albo Cooperative a Mutualità Prevalente – sezione Edilizia della Camera di Commercio di Alessandria al n° A 108536.

Il revisore designato da Legacoop ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale, a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992, che si è conclusa con il verbale redatto in data 15.12.2020. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992 mediante affissione presso la sede sociale.

Il giudizio finale del suddetto verbale non riporta alcuna eccezione sia in relazione alla redazione del bilancio e sia in relazione al perseguimento degli scopi di mutualità statutari.

Ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile si comunica che non vi sono state nell'esercizio attività di ricerca e sviluppo e che la Cooperativa non rientra nelle fattispecie previste ai numeri 3) e 4).

Per effetto della pandemia Covid-19 nel 2020 non si sono potute svolgere in presenza le assemblee di bilancio dei fabbricati sociali.

La struttura finanziaria e patrimoniale della Cooperativa si può riassumere come segue:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
ATTIVITA'	31/12/2020	31/12/2019	Δ%
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	6.142	1.975	210,99%
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	49.757.831	48.543.911	2,50%
Terreni e fabbricati	46.640.928	45.422.456	2,68%
Impianti e macchinari	3.881	7.086	-45,23%
Attrezzature industriali e commerciali	640	-	100,00%
Altri beni materiali	5.935	7.922	-25,08%
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.106.447	3.106.447	0,00%
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	30.246	38.786	-22,02%
Partecipazioni	20.077	21.47	-6,50%
Altre	10.16	17.31	-41,26%
Crediti oltre l'esercizio	9	3	821865,4%
	213.71	2	
	1	6	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	50.007.930	48.584.698	2,93%
RIMANENZE	-	1.222.400	-100,00%
Crediti a breve	345.483	591.44	-41,59%
Crediti verso clienti	338.155	7	34,36%
Titoli e partecipazioni non immobilizzate	-	251.67	0,00%
Ratei e risconti	86.449	111.1	-22,19%
		06	
TOTALE LIQUIDITA' DIFFERITE	770.087	954.224	-19,30%
Cassa, c/c bancari e postali	5.045.198	4.213.490	19,74%
TOTALE LIQUIDITA' IMMEDIATE	5.045.198	4.213.490	19,74%
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	5.815.285	5.167.714	-9,00%
TOTALE CAPITALE INVESTITO (ATTIVO)	55.823.215	54.974.812	1,54%

PASSIVITA'	31/12/2020	31/12/2019	Δ%
Capitale sociale	11.55	11.85	-2,53%
	0	0	
Riserve	33.371.871	33.395.969	-0,07%
Utile/Perdita dell'esercizio	283.727	24.099	-1277,34%
PATRIMONIO NETTO	33.667.148	33.383.720	0,85%
Debiti v/banche a medio lungo termine	6.764.935	6.526.278	3,66%
Obbligazioni a lungo	-	-	-
Debiti v/altri finanziatori	3.848.568	4.255.650	-9,57%
Debiti tributari	-	-	-
Fornitori a medio lungo termine	-	-	-
Altri debiti a medio lungo termine	2.194.739	2.283.655	-3,89%
Ratei risconti passivi pluriennali	2.626.556	2.278.609	15,27%
Fondi per rischi e oneri	2.423.731	2.214.560	9,45%
Debiti per T.F.R.	94.244	87.84	7,29%
		1	
Ratei e risconti pluriennali	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	17.952.773	17.646.593	1,74%
Banche c/c e altri finanziatori	537.634	678.752	-20,79%
Obbligazioni a breve	-	-	-
Fornitori	119.440	163.543	-26,97%
Debiti vs.erario	10.696	14.400	-25,72%
		11.85	
Debiti vs.entì previdenziali	9.635	0	-18,69%
Altri debiti a breve termine	1.140.996	901.466	26,57%
Ratei risconti passivi	2.384.893	2.174.488	9,68%
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	4.203.294	3.944.499	6,56%
TOTALE CAPITALE ACQUISITO (PASSIVO)	55.823.215	54.974.812	1,54%

I dati mostrano, pertanto, come la Cooperativa ha utilizzato il proprio patrimonio per finanziare gli interventi costruttivi nell'ambito di una mutualità tra i soci che, se non

adottata, impedirebbe ad oggi, la realizzazione di altri edifici stante la ridotta entità dei finanziamenti pubblici che ora richiedono una capacità finanziaria autonoma degli operatori.

I dati economici dell'esercizio evidenziano ricavi pari a euro 2.248.909=, (importo di tutto il valore della produzione al netto del rimborso spese delle gestioni) con un incremento di euro 163.281= rispetto al dato riclassificato relativo all'esercizio precedente. La variazione di valore rispetto al dato riclassificato tiene conto del delta positivo sulle somme dovute sugli alloggi riassegnati e/o assegnati nel corso dell'esercizio. I ricavi derivanti dalla gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento, iscritti in bilancio nella voce "recupero costi di gestione" per euro 380.268= trovano la loro contropartita di costo nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Analisi degli indicatori finanziari

In base alla nuova formulazione dell'art. 2428 CC. si riportano qui di seguito gli indicatori e gli indici che, nella fattispecie di cooperativa edilizia a proprietà indivisa che ha uno scopo mutualistico e non lucrativo, ed in considerazione della particolare struttura contabile e di redazione del bilancio adottata, vengono ritenuti più significativi:

			31/12/2020	31/12/2019
Rapporto fra fonti e impieghi	= $\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Capitale investito}}$	% dell'attivo dello Stato Patrimoniale finanziata dal capitale apportato dai soci	60,31%	60,73%
Margine di struttura secondario	= $\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Passività consolidate} - \text{Immobilizzazioni}}{\text{Patrimonio Netto} + \text{Passività consolidate} - \text{Immobilizzazioni}}$	capacità della coop.va di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a m/l	1.611.991	2.445.615
Indice di struttura secondario	= $\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Passività consolidate}}{\text{Immobilizzazioni}}$	indica in che % le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate	103,00%	105,00%
Margine di liquidità secondario	= $\frac{\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite} - \text{Passività correnti}}{\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite} - \text{Passività correnti}}$	capacità della coop.va di estinguere i debiti a breve con le disponibilità liquide ed il capitale circolante a breve	1.611.991	1.223.215
Indice di liquidità secondario	= $\frac{\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite}}{\text{Passività correnti}}$	valutazione della solvibilità della coop.va nel breve termine	138,35%	131,01%

A commento si può rilevare il significativo valore del Patrimonio Netto della società ed il grado di copertura del capitale investito con i mezzi propri.

Gli indici di struttura, evidenziano la capacità della Cooperativa di finanziare le attività immobilizzate con i mezzi propri ed i debiti a medio e lungo termine.

Infine gli indici di liquidità evidenziano la capacità della cooperativa di far fronte ai debiti a breve termine con le disponibilità liquide ed i crediti a breve. Tale capacità, evidenzia che la Cooperativa mantiene una solidità dal punto di vista finanziario.

Come evidenziato negli esercizi precedenti, gli indicatori evidenziano un buon indice di copertura del capitale investito con i mezzi propri; l'indice di struttura sottolinea la capacità delle fonti durevoli di medio e lungo termine della Cooperativa di finanziare le attività immobilizzate.

L'indice di liquidità evidenzia che la Cooperativa continua a mantenere una buona solidità essendo in grado di far fronte ai debiti a breve con le disponibilità liquide ed i crediti a breve.

Attività finalizzate al conseguimento dello scopo mutualistico ed indicatori non finanziari di risultato

In ottemperanza al disposto dell'art. 2 della Legge n° 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile, si indicano di seguito i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico. Inoltre, ai sensi di quanto richiesto dall'art. 2428 Codice Civile, vengono qui forniti alcuni indicatori di risultato non finanziari.

La programmazione del piano di attuazione dell'alienazione del patrimonio sociale, in applicazione della Lg.179/92, predisposta dalla Cooperativa risente della crisi economico-finanziaria del paese che influenza negativamente la richiesta da parte della nostra base sociale. Tale influenza si ripercuote da una parte, nella difficoltà del raggiungimento del quorum di adesione del 50% da parte dei soci assegnatari all'interno dei fabbricati sociali potenzialmente "vendibili" e dall'altra nella concretizzazione della

conclusione dell'iter procedurale con la stipulazione dei rogiti notarili, in quanto il valore di "vendita" degli alloggi, comprensivi della quota di contributi da rimborsare alla Regione, in applicazione della legge 179/92 non appare "più concorrenziale" con i valori di mercato.

I soci assegnatari beneficiano delle caratteristiche mutualistiche della Cooperativa consistenti nel non essere nella assoluta precarietà di un rapporto di locazione che può essere risolto dal proprietario dell'alloggio a sua discrezione, poiché la durata dell'assegnazione è a tempo indeterminato, con la possibilità, prevista dall'art.10 dello Statuto che in caso di decesso del socio gli stessi diritti ed oneri si trasferiscano al coniuge superstite od ai figli minorenni.

Per queste ragioni e alla luce delle misure di agevolazione adottate, la Cooperativa si pone nel territorio delle provincie di Alessandria ed Asti come soggetto in grado di svolgere un ruolo primario e calmieratore nel mercato della locazione.

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 513 abitazioni, n° 422 box, n° 90 posti auto, n° 20 locali comuni, n.° 7 locali commerciali di cui n. 3 uso ufficio.

Nel corso dell'esercizio, sono stati assegnati n° 4 alloggi di nuova costruzione (n°3 in Alessandria Via Parini e n° 1 a Novi Ligure via della Ferriera). Sempre nel corso del 2020 sono stati riassegnati in godimento n. 11 alloggi, di cui due cambi interni, mentre si sono resi disponibili n°7 alloggi. I nuovi soci assegnatari hanno provveduto al versamento del Fondo di Mutualità mediante rateizzazione mensile dello stesso. Per dette assegnazioni ai soci assegnatari sono stati applicati i criteri previsti dagli articoli 39 e 41 dello Statuto Sociale per quanto attiene le somme da versare alla Cooperativa, nel rispetto dei criteri previsti dalla Legge Regionale n° 28 del 1976 e delle altre forme di finanziamento.

La Cooperativa nel corso della sua vita ha realizzato, n° 1.245 alloggi nelle provincie di Alessandria ed Asti e di questi n° 732 sono stati assegnati in proprietà ai soci che già utilizzavano l'alloggio in godimento.

Il dato che emerge più significativamente è la ricostituzione del patrimonio sociale in numero di alloggi operato dall'inizio dell'applicazione della Legge Ferrarini Botta.

A fronte di 732 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costruzione a partire dal 1995 ad oggi, di circa 349 alloggi, mentre in termini di patrimonializzazione di bilancio il dato è evidentemente influenzato dall'andamento inflattivo degli anni trascorsi.

Rapporti con altre società cooperative e/o con società partecipate

La Cooperativa per meglio conseguire le proprie finalità statutarie intrattiene rapporti con altre cooperative o consorzi tra cooperative di cui detiene anche quote di partecipazione.

I rapporti più significativi sono intrattenuti con Legacoop Abitanti Piemonte, che è stata costituita dalle principali cooperative di abitazione della nostra Regione, la quale opera da coordinatore e consulente per il settore della abitazione.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

La società ha attualmente alle proprie dipendenze due impiegati amministrativi a tempo indeterminato, inquadrati con l'applicazione del contratto collettivo nazionale del commercio.

La formazione del personale è avvenuta all'interno della nostra struttura amministrativa utilizzando i nostri esperti in materia fiscale e legale e partecipando alle riunioni di settore indette dalla nostra associazione regionale.

In tema di sicurezza sul lavoro, i dipendenti sono stati formati dal nostro responsabile tecnico. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi di infortunio sul lavoro.

Il documento di valutazione dei rischi, come previsto dal D.lgs. 81 del 2008, inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori, redatto dal nostro responsabile tecnico è aggiornato sulla base dell'evolversi della normativa ed è stato introdotto anche il protocollo aziendale di regolamentazione delle misure per il contrasto e contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro.

Informazioni relative alle politiche ambientali e sociali

Per gli interventi costruttivi già realizzati in Alessandria, ad Asti e a Novi Ligure, si è perseguito l'obiettivo del risparmio energetico introducendo accorgimenti a livello progettuale che interesseranno la scelta dei materiali di isolamento, i sistemi di impianto di riscaldamento con l'utilizzo di energie rinnovabili quali il solare termico e il fotovoltaico e dopo alcuni anni di utilizzo da parte dei soci, si evidenzia che tale investimento ha conseguito i risultati previsti che consistono in un significativo contenimento dei costi energetici.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Possiamo qui di seguito dare atto che la società in riferimento ai finanziamenti attualmente accesi, consistenti principalmente nei mutui agevolati ai sensi delle Leggi 457/78 e 28/76 non risente di un potenziale rischio di tasso, in quanto la Regione assorbe il differenziale fra il tasso ordinario e quello agevolato. Per quanto riguarda invece i finanziamenti ordinari che sono stati accesi come accessori per quegli interventi dove il finanziamento agevolato unitamente alla parte finanziata dai soci copre soltanto in parte il costo finanziario dell'intervento, in questi casi la società ha destinato proprie risorse e tiene costantemente monitorate le fluttuazioni dei tassi semestrali. Ai sensi dell'art.2428 co. 3 n.6bis), diamo atto che la Cooperativa non detiene strumenti finanziari derivati.

Sulla mancata riassegnazione degli alloggi rilasciati nel breve la Cooperativa ha adottato delle deliberazioni il cui fine è quello di rimuovere i principali ostacoli che si ravvisano nella riassegnazione degli alloggi sociali.

Sul fronte delle morosità, in particolare, la società monitora giornalmente i flussi d'incasso, cercando in questo momento di particolare sofferenza economico-finanziaria della nostra base sociale di recuperare le somme dovute anche attraverso forme personalizzate di dilazione delle morosità stesse prima di procedere ad eventuali vie giudiziarie.

Si ribadisce l'incertezza in merito ai tempi con i quali la Regione Piemonte erogherà i contributi dovuti.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 co.3 n°1, si rammenta che la Cooperativa non ha svolto nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate e collegate

Ai sensi dell'articolo 2428 co.3 n°2 si dà atto che la cooperativa non possiede partecipazioni in società controllate e collegate.

Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti

Ai sensi dell'articolo 2428 co.3 n°3 e n°4, si rammenta che, attesa la tipologia della nostra società non sono detenute né sono state acquistate o vendute nell'esercizio azioni proprie e che non esistono società controllanti.

Elenco delle sedi secondarie

La Cooperativa non ha sedi secondarie oltre che la sede legale. Nei Comuni di Novi Ligure e Asti ha aperto delle unità locali per meglio interagire sul territorio dove ha realizzato gli interventi costruttivi.

Documento Programmatico sulla sicurezza

La Cooperativa adempie agli obblighi previsti dalla normativa sulla privacy D. Lg. 30 giugno 2003 n.196, aggiornando periodicamente il "documento programmatico per la sicurezza dei dati" in funzione delle modifiche legislative nel tempo intervenute.

Prevedibile evoluzione della gestione

Alla data di redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 è difficile esprimere previsioni quantitative circa gli impatti e le ricadute sul piano economico e finanziario provocate dalla pandemia Covid-19. Il fatturato al momento è rimasto sostanzialmente in linea con il precedente esercizio, mentre si rileva una contrazione degli incassi. Il Consiglio di Amministrazione continuerà a monitorare con estrema attenzione l'evolversi degli avvenimenti e sarà cura gestire questa situazione con il massimo impegno e professionalità.

Destinazione dell'utile d'esercizio

L'esercizio sociale si chiude con un utile di euro 283.727= (duecentottantatremilasettecentoventisette/00).

Sull'utile di esercizio sarà calcolata una quota pari al 3% del risultato, quota da destinare al fondo mutualistico (Coopfond) per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dell'art. 11 comma 4 della Legge N° 59/92 che ammonta ad euro 8.512= (ottomilacinquecentododici/00).

Il Consiglio di Amministrazione propone di accantonare la restante parte di utile pari ad euro 275.215= (duecentosettantacinquemiladuecentoquindici/00) a riserva legale.

Il Consiglio di Amministrazione ricorda che la riserva legale, per obbligo statutario, è indivisibile tra i soci e gode dei requisiti previsti dall'art. 12 della Legge 904/77. Occorre altresì dare atto che, trattandosi di una Cooperativa iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente, anche le altre riserve incluse nel Patrimonio Netto sono da considerarsi indivisibili fra i soci durante la vita della Cooperativa ed in caso di sua liquidazione.

In sede assembleare, nel rispetto di quanto disposto dallo Statuto Sociale e dai regolamenti interni, verrà richiesta la ratifica delle somme dovute dai soci ai sensi degli artt. 7 e 41 in essere e del ristorno.

Il Consiglio di Amministrazione a chiusura di questa relazione e nella certezza di aver ben operato nell'interesse della Cooperativa e di tutti i soci che la compongono chiede l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 nonché della presente relazione sulla gestione.

Alessandria, 29 maggio 2021

Per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Roberto ZEPPA

(In originale firmato)

Il sottoscritto Dott. Moretto Giancarlo dottore commercialista, regolarmente iscritto nella sezione A dell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Torino al n.1332, dichiara ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta d bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Alessandria – autorizzazione n.11140 del 02.02.2001