

**COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA
DI NOVATE MILANESE SOCIETA' COOPERATIVA**

20026 NOVATE MILANESE (MI) VIA XXV APRILE, 37

Codice fiscale: 00778280156 Partita IVA: 00778280156

Iscritta presso il registro delle imprese di MILANO N. 00778280156

Camera di commercio di MILANO Numero R.E.A.: 107998

Iscrizione Albo delle Cooperative a mutualità prevalente n. A138565

Relazione Sulla Gestione al Bilancio chiuso al 31/12/2008

Signori Soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione, formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota integrativa, è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal Codice civile.

In particolare si redige la seguente Relazione sulla Gestione ai sensi dell'art. 2428 c.c., modificato secondo i dettami del DLgs 32/07.

Situazione aziendale

Il risultato d'esercizio chiuso al 31/12/2008 evidenzia un risultato positivo pari a € 39.376 (comprensivo delle imposte afferenti), rispetto all'esercizio 2007 dove risultava positivo per € 1.257.419.

La variazione rispetto al risultato ottenuto nell'esercizio 2007 è stata principalmente determinata dall'ottenimento della plusvalenza sulla vendita dell'area edificabile di Viale delle Rimembranze registrata lo scorso esercizio diminuita delle imposte differite.

Si da informazione dei principali scostamenti dei dati di Bilancio rispetto allo scorso esercizio.

Stato Patrimoniale Attivo

Le Immobilizzazioni subiscono un decremento di € 391.135 dovuto ad ammortamenti superiori al valore delle ristrutturazioni ed alle acquisizioni di cespiti effettuate nel corso dell'esercizio.

Anche i Crediti sono diminuiti di € 427.497 sostanzialmente a seguito dell'ottenimento del rimborso del credito IVA maturato nell'esercizio 2005.

Si mantiene un saldo di investimento in attività finanziarie a breve scadenza di € 2.250.000.

L'incremento di € 1.064.279 ottenuto nelle disponibilità liquide è invece imputabile all'operazione di rinegoziazione dei finanziamenti bancari attraverso l'estinzione della maggior parte dei mutui esistenti e del conto corrente ipotecario per un valore totale di circa € 16.000.000 e l'erogazione di un nuovo mutuo dell'importo di € 17.500.000. La liquidità temporaneamente generata servirà per far fronte agli impegni di ristrutturazioni necessarie nel corso dell'esercizio 2009.

Stato Patrimoniale Passivo

Il Patrimonio Netto è rimasto pressoché invariato rispetto al 2007 (aumento di € 13.075). Durante l'esercizio è stato ultimato il censimento dei soci con il conseguente aggiornamento del Libro Soci.

I Debiti si sono incrementati di € 661.555: l'effetto deriva dalla somma algebrica di differenze positive e negative nelle varie voci.

In particolare si sottolinea una diminuzione del Prestito Sociale di € 1.063.883; richiamando la Nota Integrativa ricordiamo che l'importo di € 4.629.912 dei depositi vincolati rappresentativi della cauzione versata per l'assegnazione alloggi in godimento è stato riclassificato negli Altri Debiti oltre i 12 mesi e, per garantire la comparabilità dei dati, è stato riclassificato anche l'importo dell'esercizio precedente.

L'aumento è dovuto all'operazione di rinegoziazione dei mutui che ha incrementato i Debiti verso Banche di € 1.831.027, ma ha garantito un dilazionamento delle rate in un periodo di 25 anni riducendo l'impatto finanziario del prossimo decennio. Inoltre, come sottolineato sopra, tale rinegoziazione ha creato liquidità aggiuntiva per far fronte ad opere di ristrutturazione nel 2009.

Per completezza di informazione si rileva che i Debiti verso Fornitori sono diminuiti di € 174.382.

Conto Economico

Riportiamo una tabella con il riepilogo delle voci di Conto Economico e le differenze rispetto all'esercizio precedente.

Conto Economico	31/12/08	31/12/07	Scostamenti
Valore della Produzione	6.785.215	7.691.438	(907.223)
Costi della Produzione	(5.137.590)	(4.775.137)	(362.453)
Differenza	1.646.625	2.916.301	(1.269.676)
Proventi/oneri finanziari	(1.574.559)	(1.560.171)	(14.388)
Proventi/oneri straordinari	9.271	242.491	(233.220)
Risultato prima delle Imposte	81.337	1.598.621	(1.517.684)
Imposte	(41.961)	(341.202)	299.241
Risultato dell'Esercizio	39.376	1.257.419	(1.218.043)

Assemblea dell'8 novembre 2008

In data 8 novembre 2008 si è tenuta l'Assemblea Ordinaria dei soci avente all'ordine del giorno modifiche per l'attuazione di un piano di riassetto aziendale. I soci hanno approvato i seguenti punti:

1. Piano di riassetto economico e finanziario;
2. Modifiche al regolamento per la disciplina dei canoni di godimento degli alloggi sociali e per la determinazione, riparto e pagamento della spese;
3. Piani di recupero delle manutenzioni straordinarie nei quartiere di XXV Aprile, Monte Rosa 8-20, Campo dei Fiori e Tonale;
4. Proposta di riforma del Fondo finalizzato alla restituzione del Prestito Sociale.

Il piano di riassetto si esplicitava in un Business Plan decennale che evidenziasse gli effetti di alcune scelte gestionali sugli equilibri patrimoniali, economici e finanziari futuri.

Il successo del piano dipende dall'attuazione di 5 operazioni.

Modifica tassi di remunerazione sul Prestito Sociale

Con decorrenza 01/01/09 sono state modificati i tassi corrisposti sul Risparmio Sociale, attuando una remunerazione per scaglioni.

Rinegoziazione dei Mutui

In data 30/07/08 si è effettuata la rinegoziazione dei mutui ipotecari con l'estinzione della maggior parte dei finanziamenti bancari in essere e la sottoscrizione di un nuovo mutuo.

L'obiettivo è quello di raggiungere una stabilità finanziaria indispensabile ad equilibrare e diminuire i flussi finanziari.

Le leve identificate e su cui agire per diminuire i flussi di cassa e stabilizzarli nel tempo sono state due:

- a. Diluizione del debito (prolungamento della durata);
- b. Variazione del regime dei tassi da variabili a fissi.

Cessione degli immobili non Residenziali

È stata deliberata la cessione degli immobili non afferenti all'attività della Cooperativa, ovvero degli spazi commerciali. Questa operazione ha lo scopo di creare risorse finanziarie da destinare al fondo a garanzia e restituzione del Prestito Sociale.

Recupero delle Manutenzioni Straordinarie

A seguito della ricostruzione dei valori di manutenzione straordinaria da recuperare dai soci dei quartieri XXV Aprile, Tonale, Monte Rosa 8-20 e Campo dei Fiori, ed a seguito della rinegoziazione del mutuo, si sono ridefiniti gli importi e le tempistiche per il rimborso di tali valori: rimborso del capitale residuo in 25 anni al tasso fisso del 4,894% a fronte di un tasso corrisposto dalla Cooperativa all'Istituto di Credito del 5,894%.

Piano di Manutenzione

Nel piano di riassetto sono stati inseriti gli importi relativi a manutenzioni straordinarie necessarie per l'adeguamento di impianti e strutture di alcuni stabili della Cooperativa. Si tratta di lavori improrogabili, dovute alla vetustà degli stabili su cui operare gli interventi.

Con la modifica di alcuni punti del regolamento, sono state ridefinite le norme di suddivisione e di riaddebito di alcune spese ai soci assegnatari.

Le spese per pulizie saranno imputate ai quartieri in base all'effettivo importo di competenza dello stesso.

Le spese per riscaldamento saranno imputate ai quartieri in base ai consumi rilevati in ogni centrale termica.

Le novità introdotte garantiranno ad ogni quartiere la corretta imputazione dei costi secondo i servizi erogati e prestati, resta invece confermata la ripartizione solidaristica delle spese generali.

Il Fondo finalizzato alla restituzione del Prestito Sociale verrà alimentato dagli introiti derivanti dalle plusvalenze realizzate sulla dismissione di patrimonio non residenziale. La forma di investimento sarà valutata periodicamente, sempre nell'ottica della prudenza e del basso rischio di mercato e di credito.

Il Prestito Sociale

La nostra Cooperativa, come altre Cooperative, sta subendo da diversi anni una costante contrazione delle sue risorse finanziarie, principalmente quelle legate al Prestito Sociale.

Al 31/12/08 il Prestito sociale (al netto dei depositi per vincolo alloggi) ammonta a € 22.490.273 con una diminuzione liquida rispetto l'anno precedente di € 1.567.201 al lordo della capitalizzazione degli interessi. Il Prestito Sociale si conferma ancora oggi una risorsa privilegiata per realizzare gli obiettivi della Cooperativa anche a fronte delle esigue opportunità finanziarie. L'osservazione di una contrazione del Prestito, anche se comune ad altre cooperative, ha imposto al Consiglio di Amministrazione un'azione che, in modo più compiuto ed articolato, fosse in grado di favorire nuova fiducia e maggior stabilità.

Alla fine del 2007 il limite raggiunto dal prestito sociale si attestava su livelli non ulteriormente comprimibili, per garantire stabilità patrimoniale e finanziaria alla Cooperativa, ed era piena la consapevolezza che una politica di sostituzione del prestito sociale con mutui bancari, non era né conveniente né perseguibile.

Le azioni attivate nel corso del 2008 hanno prodotto un primo risultato, un rallentamento del trend in diminuzione del Prestito Sociale. Lo sforzo degli amministratori si è concentrato sull'obiettivo di stabilizzare il livello del Prestito Sociale almeno nel breve/medio periodo, con politiche di fidelizzazione dei Soci risparmiatori anche attraverso remunerazioni attese più in linea con il mercato. È utile ricordare, soprattutto in questi momenti di crisi finanziaria, che il patrimonio dei Soci è ampiamente garantito dagli immobili, che ancora oggi rappresentano la migliore forma d'investimento. Nel corso dei primi mesi dell'esercizio 2009 il risparmio non ha subito ulteriori flessioni e mostra una leggera ripresa, elemento di indubbia positività verso una rinnovata fiducia.

Questo primo passo non è comunque la risposta definitiva al tema delle risorse finanziarie e all'obiettivo di mantenimento e di crescita del risparmio. Bisognerà fare di più, conoscere le novità e opportunità che sono al centro del dibattito nel mondo Cooperativo per sostenere le politiche abitative e consentire la realizzazione e la riqualificazione degli alloggi e dei quartieri.



Strategia di sviluppo

Un evento importante nel 2008 è stata la revisione biennale degli ispettori Angelo Percario iscritto al n. 144/LEGA e Patrizia Minen iscritta al n. 781/LEGA dell'elenco tenuto presso il Ministero delle Attività Produttive.

I revisori nella loro relazione hanno evidenziato che le misure adottate con le deliberazioni dell'assemblea dell'8 novembre scorso, se applicate senza indugio, ripristineranno un ragionevole equilibrio gestionale e faciliteranno le relazioni tra i soci e la cooperativa.

L'assemblea del 8 novembre 2008 ha indicato le linee per riportare la Cooperativa in equilibrio economico finanziario. Il Consiglio di Amministrazione dovrà impegnarsi parallelamente su due aspetti. Il primo portare definitivamente in sicurezza la Cooperativa. Entro l'anno 2009 si dovrà infatti, realizzare l'impatto economico maggiormente significativo, attraverso l'alienazione degli immobili non direttamente necessari al raggiungimento dello scopo sociale. Questo per migliorare gli indici di liquidità e perseguire l'obiettivo di accantonare, nell'arco dei prossimi anni, un importo pari al 25% del prestito a vista.

Il secondo riguarderà il futuro della Cooperativa. Nel corso degli ultimi 15 anni lo scenario della proprietà indivisa e del mondo Cooperativo si è modificato strutturalmente. Si sono sempre più intensificati i rapporti tra gli operatori del settore, sono sorti i consorzi che hanno consentito di ripartire gli investimenti finanziari, le fusioni tra cooperative hanno aumentato la forza propositiva ed economica sul mercato, mettendo insieme esperienze e diversità rispondendo a 360° ai differenti bisogni e alle differenti possibilità economiche.

La discussione non si è ancora arrestata, ancora oggi il tema del confronto è: "quali opportunità e quale futuro per le cooperative? Quale sarà il posizionamento strategico e quali le scelte e ancora quale ruolo vorrà e potrà assumere la nostra Cooperativa?"

Per queste sfide si dovranno approfondire i temi e le ipotesi di discussione e di confronto con il corpo sociale e ancora una volta la partecipazione sarà la chiave per guidare il possibile cambiamento.

Nel corso del 2008 la Cooperativa ha eseguito interventi di ristrutturazione su 49 alloggi, che sono stati dati in nuova assegnazione. Gli impegni preventivati per il 2009 sono stati fissati in euro 800.000. Il Consiglio ha ritenuto di confermare le opere volte alla sicurezza degli alloggi ed è intervenuto contenendo i costi accessori, eliminando quelli relativi alla imbiancatura e alla pulizia finale degli stessi. Con questa operazione si realizzeranno dei risparmi mantenendo inalterati gli standard qualitativi.

Il programma di manutenzione straordinaria previsto nel piano di risanamento ha invece l'obiettivo di identificare gli interventi non più rinviabili e pianificarne la loro realizzazione.

L'investimento programmato nei prossimi anni è di circa 4.000.000 di euro e coinvolgerà da aprile 2009 il quartiere Garibaldi e successivamente i quartieri Bonfanti - Gramsci – Campo dei Fiori 23 e 25.

Alcuni interventi sono oramai improrogabili, soprattutto per le opere di risanamento dei quartieri, e dovranno trovare le necessarie coperture finanziarie. Le scelte fatte in passato non risultano più adeguate e sarà questa l'occasione per elaborare proposte alternative e forme di partecipazione differenti a garanzia della sostenibilità economica e della parità di trattamento secondo principi di equità e di maggior perequazione. La mutualità e la solidarietà, infine, rappresentano il valore attraverso il quale si tramanda tra generazioni il nostro patrimonio sociale in un'ottica di continuità e di miglioramento della vita dei Soci della Cooperativa.

Si conferma infine, il ruolo positivo che la Cooperativa esercita nel nostro territorio come risposta alla crescente domanda abitativa. Giovani coppie, lavoratori e famiglie che non possono sostenere i costi del libero mercato e faticano a trovare un affitto a costi accessibili, trovano nella proposta cooperativa prezzi inferiori a quelli di mercato, con indubbio beneficio per i Soci.

Nei primi mesi del 2009 è stata avviata, in un'ottica di composizione del contenzioso pregresso, l'operazione di recupero del credito. Operazione che ha prodotto una riduzione dell'esposizione creditoria di circa il 23% che entro ottobre diverrà pari al 43%, il tutto salvaguardando le situazioni di maggiore fragilità economica.

Per quanto riguarda la morosità le procedure attivate dal Consiglio sono rigorose nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari e non saranno consentiti comportamenti in violazione delle stesse.

Situazione organizzativa

La ristrutturazione organizzativa della cooperativa ha rivestito in questi anni un ruolo di fondamentale importanza e numerose sono state le azioni poste in essere per eliminare le criticità. A ottobre 2008, si è finalmente individuata una figura idonea al ruolo di responsabile amministrativo e questo contribuirà al raggiungimento dell'obiettivo di acquisire la necessaria autonomia dalle strutture esterne.



Tuttavia, rimane la consapevolezza della necessità di ulteriori incisivi interventi per risolvere definitivamente le carenze interne e quindi garantire maggior presidio delle attività, migliorare il clima interno e rafforzare la fiducia verso l'organizzazione.

Controllo di gestione

Dall'esercizio 2008 è operativo il controllo di gestione con la predisposizione di reportistiche economiche trimestrali.

Oltre ad essere uno strumento di monitoraggio costante e puntuale dell'andamento economico di tutta l'attività della Cooperativa indirizzato al Consiglio di Amministrazione ed alla Direzione, esso viene anche distribuito ai Comitati di Quartiere per i costi di loro competenza. In questo modo anche i soci possono avere visione dell'andamento delle spese rispetto alle previsioni in corso d'anno.

Libro Soci

Nel 2008 si è conclusa la procedura di revisione del libro soci. Il lavoro di riordino è stato condotto con estremo scrupolo al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione della compagine Sociale, aggiornata al 31/12/08.

Qui di seguito viene proposta la situazione dei soci esistenti alla fine dell'esercizio con i relativi valore delle quote.

Descrizione	Numero 31.12.07	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31.12.08	Valore quote	Valore nominale
Soci cooperatori	1.447		1.397	50	0.26	13
Soci cooperatori	2.716		747	1.969	5.16	10.160
Soci cooperatori	1.540	71	488	1.123	25.82	28.996
Totale Soci	5.703			3.142		39.169
Integrazioni 5 quote	136	65	14	187	129.10	24.142
Totale Quote	5.839			3.329		63.311

Condizioni operative e sviluppo dell'attività.

La nostra Cooperativa, come ben sapete, opera nell'ambito dell'edilizia residenziale a proprietà indivisa. Ai sensi dell'articolo 2428, si segnala che l'attività viene svolta nel Comune di Novate Milanese ove sono ubicati gli immobili di proprietà e la sede legale.

Andamento della gestione (art. 2 L. 59/92).

Questo Bilancio, a differenza di quelli degli ultimi esercizi, non è influenzato da poste di natura straordinaria. La Cooperativa in una situazione di stabilità presenta un equilibrio economico, anche dopo la contabilizzazione delle Imposte.

È opportuno premettere come le logiche economiche e finanziarie di una cooperativa a proprietà indivisa siano sempre da associare a periodi molto lunghi, sia per la scarsa elasticità delle principali variabili economiche sia per il tipo di attività svolta, certamente mai passibile di grandi rivolgimenti nel breve periodo se non in casi estremi. Ad esempio i canoni di godimento variano principalmente in funzione della riassegnazione di alloggi una volta ristrutturati, in ragione di una cinquantina di unità l'anno. L'effetto cumulato di tali cambi determina un incremento 2008 rispetto al 2007 di 94.747 euro dei ricavi per canoni di godimento, pur consapevoli che tali nuovi canoni scontano l'effetto della ristrutturazione dell'alloggio, finanziata dalla cooperativa.

Ai fini civilistici si ribadisce che l'attività della Cooperativa è esclusivamente volta alla gestione degli immobili sociali, per cui costi e ricavi sono ad essi riconducibili.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/08 risultano pari ad € 47.313.753, comprensivi sia degli incrementi per la ristrutturazione degli alloggi liberati e da riassegnare che delle diminuzioni per effetto dell'appostamento degli ammortamenti di competenza per gli immobili di proprietà che degli immobili in diritto di superficie; lo scorso esercizio tale valore era pari a € 47.650.227 ed è diminuito principalmente a seguito degli ammortamenti di competenza dell'esercizio.

Nello stesso periodo di tempo, anno 2008, la Cooperativa presenta una esposizione finanziaria netta verso banche pari ad € 18.407.414 rispetto ad un ammontare di € 16.576.387 al 31.12.2007. L'incremento è dovuto alla chiusura e rinegoziazione di una parte dei mutui in essere ed alla stipula di un nuovo mutuo con la Banca Popolare di Milano per l'importo di € 17.500.000.

Da segnalare l'incremento del 12,5% delle attività finanziarie ora pari a € 2.250.000, ed il più che raddoppio delle disponibilità liquide ora pari a € 1.730.000.



Nel corso dell'esercizio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha accolto n° 64 richieste di ammissione a soci persone fisiche nel rispetto delle previsioni statutarie.

La Cooperativa, al 31/12/08, dispone di n. 1.388 alloggi , di n. 797 autorimesse e n. 47 unità commerciali.

Nel corso dell'esercizio 2008 sono stati assegnati ai soci n°49 alloggi.

Nel corso dell'anno 2008 n. 29 alloggi sono stati oggetto di interventi di ristrutturazioni significative per un costo pari ad € 645.834, ulteriori 20 appartamenti sono stati oggetto di interventi di modesta entità.

Come è noto gli alloggi liberati vengono consegnati ai nuovi assegnatari ristrutturati.

Nel corso del 2008 la Cooperativa ha fatturato canoni d'uso e godimento al netto dei rimborsi spese e delle quote aggiuntive a carico dei singoli soci assegnatari pari ad € 2.776.833 rispetto ad 2.682.046 percepiti nel 2007.

Informazioni sulla gestione finanziaria

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, sebbene non rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi del CdA, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

- Sono rigorosamente evitate le operazioni che comportano il benché minimo rischio consapevole che le risorse disponibili appartengono ai soci che con i loro risparmi favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della cooperativa.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a dare indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa:

Rischio di credito

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità. L'importo di € 2.250.000 iscritto tra le attività finanziarie è relativo a due Certificati di Deposito della Banca Popolare di Milano, entrambi della durata di 3 mesi e scadenti in data 13/02/09 (€ 1.500.000) ed in data 13/03/09 (€ 750.000). Tali titoli sono già stati pienamente recuperati per l'intero importo e reinvestiti in titoli con le medesime caratteristiche. L'obiettivo è quello di mantenere un fondo liquido per far fronte alle richieste di prelievo

senza la necessità di effettuare ulteriori richieste di finanziamenti bancari, come deliberato in occasione dell'Assemblea dei Soci del 8 novembre 2008.

Rischio di liquidità

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità si segnala quanto segue.

Gli eccessi di liquidità generati da operazioni non ordinarie vengono investiti in strumenti finanziari facilmente svincolabili ed a basso rischio di credito e di mercato. Data la natura a breve del Risparmio Sociale è evidente che la soglia di rischio è strutturalmente elevata.

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando se effetti di possibili variazioni avrebbero avuto influenza sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

il rischio di tasso (si): tale rischio è però stato limitato dalla ricontrattazione del mutuo a tasso fisso;

il rischio sui tassi di cambio o rischio valutario (no);

il rischio di prezzo (no).

La Cooperativa non investe in attività finanziarie rischiose. Possiede unicamente partecipazioni in società riconducibili al mondo cooperativo, peraltro di importo modesto, oltre ai certificati di deposito sopra descritti.

Interventi sugli immobili

Nel corso dell'esercizio 2008 non sono stati effettuati interventi di manutenzione di dimensioni rilevanti, se non per ciò che riguarda la ristrutturazione degli alloggi da riassegnare. Come sopra accennato dal 2009, e per gli anni successivi, la Cooperativa sarà impegnata in opere di adeguamento alla normativa vigente di impianti e stabili su alcuni quartieri.

Investimenti

Non sono stati effettuati investimenti in nuovi alloggi.



Privacy

Secondo quanto previsto dalla regola n. 26 dell'allegato B) del nuovo codice della Privacy (Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196), la società, ove obbligata, ha provveduto all'aggiornamento del Documento Programmatico sulla Sicurezza entro i termini di legge.

Tale documento contiene gli obblighi imposti per la tutela dei dati informatici relativi a soci, fornitori, dipendenti ed ogni soggetto che abbia rapporti con la Cooperativa, mediante l'adozione di idonee e preventive misure di sicurezza che garantiscano dai rischi di distruzione, diffusione o perdita, anche accidentale, dei dati personali trattati nello svolgimento dei servizi che costituiscono l'oggetto sociale.

Carattere Cooperativo della società – Art. 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale mirano al conseguimento dello scopo mutualistico e 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. Questo indirizzo ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'articolo 2513 c.c.

Altre notizie

A seguito della richiesta di Appello per la Causa che contrappone la Cooperativa a 16 soci di Via Tonale per la contestazione della ripartizione delle spese sul Bilancio chiuso al 31/12/97 e successivi, è stata effettuata dalla società E.D.I. revisione una certificazione delle spese e dei criteri di ripartizione per gli anni 90, certificazione che verrà allegata alla documentazione da produrre in Tribunale per la sentenza. L'udienza d'appello è prevista per l'anno 2011.

Per una riorganizzazione del personale, nel 2009 si procederà alla completa esternalizzazione del servizio di pulizia stabili. Il personale attualmente in forza alla Cooperativa impiegato in tale attività verrà assorbito dall'impresa di pulizie Balzan. Con la condivisione dei sindacati di categoria, sono state definite con il fornitore tutte le idonee garanzie a tutela dei posti di lavoro.

Principali Rischi ed Incertezze

Ai sensi del nuovo art.2428 c.c., si provvede ad una descrizione dei principali rischi legati all'attività della Cooperativa.

Rischio Commerciale

In considerazione dell'attività prevalente di assegnazione di abitazione in godimento ai soci, con canoni calmierati rispetto ai valori medi, la Cooperativa può considerarsi altamente competitiva nel mercato degli immobili destinati all'affitto. Inoltre dato il periodo di ristrettezze economiche di molti soggetti, soprattutto in fasce di reddito basse, è plausibile supporre che la richiesta di alloggi in godimento possa aumentare: ciò è dimostrato anche dal fatto che la Cooperativa ha una lista di soci prenotatari, in attesa dell'assegnazione di oltre 400 persone.

Rischio Strategico

Il rischio strategico è legato a cambiamenti avvenuti nell'ambiente in cui opera la Cooperativa, sia a livello economico sia a livello politico. A livello economico la Cooperativa è un soggetto ormai consolidato con esperienza e presenza centenaria nel Comune di Novate Milanese. Possiede un patrimonio immobiliare consistente, costantemente mantenuto e, come già detto, numerosi soci in attesa di assegnazione.

La Cooperativa è essenzialmente una società di capitali con quote detenute dai propri soci: le scelte aziendali non devono essere basate sugli indirizzi politici degli amministratori, ma su valutazioni della migliore scelta gestionale per garantire il buon andamento dell'attività.

Rischio Gestionale

Il Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa, in occasione della più volte citata Assemblea del 8 novembre 2008, ha sottoposto all'approvazione dei soci un piano di riassetto. Alcune delle operazioni deliberate e rientranti nel piano pluriennale sono già state attuate: rinegoziazione dei mutui, modifica dei tassi d'interesse sul Risparmio Sociale, modifica dei alcuni punti del regolamento per il godimento ed il recupero spese alloggi, ridefinizione delle modalità di recupero delle manutenzioni straordinarie in 25 anni,



destinazione degli eccessi di liquidità a fondi a garanzia e restituzione del Prestito Sociale (attività finanziarie).

Risultano invece più lunghi i tempi di attuazione della cessione degli immobili non residenziali: i tempi si prolungano a seguito di incombenze burocratiche e della predisposizione di documentazioni formali atte a concretizzare l'alienazione.

In questi anni sono state apportate alcune modifiche ed integrazioni alla struttura amministrativa e tecnica della Cooperativa, in modo da migliorarne le competenze e le procedure. Il processo di riorganizzazione degli uffici non è ancora concluso, ma la strada intrapresa porterà ad una sempre maggiore autonomia ed ad un miglior monitoraggio dei rischi legati alla gestione ordinaria.

Rischio Finanziario

La Cooperativa non possiede investimenti in attività finanziarie rischiose. Il rischio finanziario prevalente è legato a forti oscillazioni negative del Risparmio Sociale. Per far fronte ad eventuali momenti di diminuzione del Risparmio si destinano le eccedenze di liquidità ad investimenti finanziari a rischio basso o nullo ed a breve termine. È evidente che data la natura di debito a breve del Prestito Sociale una massiccia richiesta di rimborsi non potrebbe essere coperta esclusivamente dalle attività finanziarie. Le ultime rilevazioni sul Prestito Sociale della Cooperativa hanno però evidenziato una stabilizzazione del debito.

Indicatori di performance

Premettiamo che essendo una Cooperativa a mutualità prevalente gli indicatori di redditività non sono indicativi della buona gestione. La redditività del capitale investito (ROI), o del fatturato (ROS) sono indici che devono essere analizzati in una prospettiva di equilibrio dei conti economici.

Valore della Produzione	6.784.215
Materiali, servizi, oneri diversi	<u>(3.509.891)</u>
Valore Aggiunto	3.274.324
Costo del Personale	(500.224)
Margine Operativo Lordo	2.774.100
Ammortamenti e svalutazioni	<u>(1.127.475)</u>
Reddito Operativo	1.646.625

ROI = Reddito operativo / Capitale investito = 1.646.625 / 52.110.818 = 3,16%

Consideriamo Capitale investito la somma delle immobilizzazioni immateriali e materiali ed i crediti.

ROS = Reddito operativo / Ricavi vendite e prestazioni = 1.646.625 / 6.570.032 = 25%

L'Assets Turnover (AT) è l'indice di rotazione degli investimenti e fornisce il parametro per determinare qual è il tempo di rientro degli investimenti effettuati.

AT = Ricavi vendite e prestazioni / Capitale investito = 6.570.032 / 52.110.818 = 12,61%

Oltre agli indici di redditività, si riportano alcuni indici di struttura finanziaria-patrimoniale, più utili ad un'analisi della solidità aziendale.

Innanzitutto si rapporta il totale dell'Attivo Fisso (Attività immobilizzate + crediti a lungo termine) con il Patrimonio Netto. Questo indice dovrebbe tendere all'unità nel lungo periodo: infatti se l'attività della Cooperativa riesce a generare Patrimonio Netto, a parità di Attività a lungo termine (principalmente immobilizzazioni, e quindi fabbricati), significa liberare risorse a breve termine per coprire le passività correnti, compreso il Prestito Sociale. Solo giungendo a questo punto si potrà affermare che non esisterà rischio finanziario legato alle oscillazioni del Risparmio Sociale.

Patrimonio Netto / Attività Fisse = 6.438.255 / 50.031.076 = 12,87%

Come risulta dall'indice la Cooperativa dipende ancora dal Capitale di Terzi e dal Risparmio Sociale per il finanziamento del proprio Patrimonio immobiliare.

Il secondo indice patrimoniale è l'indice di struttura propriamente detto ed indica il rapporto tra passività ed attività a lungo termine; specularmente tale indice da indicazione del rapporto tra attività e passività correnti.

(Patrimonio Netto + Debiti a lungo) / Attività Fisse = 30.606.623 / 50.031.076 = 61,18%

L'indice dimostra che le Passività a lungo termine non sono in grado di finanziare interamente le attività a lungo e, principalmente le immobilizzazioni. Questo rapporto rafforza il concetto dell'importanza del Debito per Prestito Sociale per finanziare gli immobili destinati all'attività caratteristica della Cooperativa.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il Bilancio che viene sottoposto al Vostro esame è stato redatto secondo i criteri della continuità aziendale nel rispetto delle disposizioni di legge e della buona tecnica contabile. Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi proponiamo di approvare il Bilancio così come presentato e di destinare l'utile di esercizio pari ad € 39.376, come già indicato in Nota Integrativa.

Versamento a F.do Mutualistico	€	1.181
Riserva Indivisibile	€	<u>38.195</u>
Totale Utile dell'esercizio	€	39.376

Novate Milanese, 17 marzo 2009

Cooperativa Edificatrice La Benefica

Il Presidente

(Eugenio Milanesi)

