

**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 31/12/2010

Signori Soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione, formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota integrativa e dal Rendiconto Finanziario, 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.

Il 2010 è stato un anno ancora difficile per l'economia, al punto che la situazione determinatasi a seguito della crisi del 2008 ha richiesto a tutti i Paesi della Comunità Europea un ripensamento delle politiche economiche interne ed ha obbligato i Governi a un ancora maggior rigore nei bilanci pubblici, funzionale soprattutto alla diminuzione del deficit e alla riduzione del debito. Obiettivi prioritari sono il favorire la crescita economica, il garantire un adeguato controllo dei meccanismi che regolano i mercati finanziari, il ridurre il tasso di disoccupazione, la definizione di adeguate strategie industriali di lungo periodo. Le teorie macroeconomiche classiche ci dicono che nei momenti di recessione è la spesa pubblica per investimenti a fare da traino alla ripresa della spesa privata: come sia possibile conciliare questo aspetto con le minori risorse a disposizione di ogni singolo Stato risulta difficile immaginarlo. Forse basterebbe cominciare a limitare gli sprechi ed i costi inutili.

Ancora, per giungere a temi che toccano il portafoglio di tutte le famiglie, sempre le teorie macroeconomiche classiche teorizzano che una leva per contrastare l'aumento del tasso di inflazione sia l'aumento dei tassi di interesse, volto a ridurre la massa monetaria in circolazione. Ma siamo realmente sicuri che una teoria di questo genere, regolarmente

applicata dalla Banca Centrale Europea – in particolare nel 2009 – sia ancora adeguata ai nostri tempi? Riteniamo realmente efficace una politica che, aumentando i tassi di interesse, diminuisce ancora una volta il reddito disponibile delle famiglie, – indebitate per mutui, finanziamenti al consumo, finanziamenti per necessità primarie - già messo a dura prova dalla crisi e dagli aumenti di ogni genere? Un secolo fa la massa monetaria era in mano a pochi, oggi è distribuita su tutti ed occorre da parte delle istituzioni il coraggio di studiare politiche economiche nuove, che prendano atto dei mutamenti avvenuti negli ultimi decenni e sappiano governare gli scenari attuali restituendo fiducia alle famiglie ed alle imprese.

Nel nostro Paese il 2010 ha confermato le tendenze in atto dagli inizi della crisi, con una ripresa minore rispetto alle aspettative ma registrando dati positivi nel contenimento dell'aumento del debito pubblico. I comportamenti di consumo delle famiglie si confermano improntati alla cautela, risentendo del minor reddito disponibile e delle prospettive incerte del mercato del lavoro.

Facciamo ora una breve sintesi dei principali indicatori macroeconomici italiani:

Nel 2010 il prodotto interno lordo è cresciuto dell'1,2% rispetto al 2009, l'anno più forte della crisi, dove aveva fatto segnare un valore negativo del 5,1%. Si è poi registrata una ripresa, anche se il ritmo di crescita italiano appare inferiore rispetto ad altri Paesi europei, primo tra tutti la Germania (+ 3.6).

Il rapporto tra il deficit e il Pil dell'Italia è stato pari al +4,3% per cento. il debito pubblico al termine del 2010 ha raggiunto quota 118,6, ma è in calo rispetto al picco toccato lo scorso novembre (1.868,7 miliardi).

La pressione fiscale nel 2010 è diminuita di cinque decimi di punto rispetto al 2009, attestandosi al 42,6%.

Il tasso di inflazione a dicembre 2010 (dati Istat) è cresciuto all'1,9% su base annua. Si tratta del dato più alto dal dicembre 2008.

Il tasso di disoccupazione si è invece attestato all'8,6 per cento, con un aumento rispetto all'anno precedente di un + 0.2%: in cifre assolute significa 390.000 lavoratori espulsi dal mondo del lavoro. Anche la durata media della disoccupazione è aumentata: in dicembre si attestava attorno alle 34 settimane, un livello assai più elevato rispetto a precedenti episodi di recessione, dove non erano mai state superate le 20 settimane. Segna un nuovo record negativo il tasso di disoccupazione giovanile, che è pari al 29% con un aumento del +2,4% rispetto a dicembre 2009.

L'economia italiana sta dunque uscendo dalla recessione con una velocità modesta, per quanto in linea con i deludenti tassi di crescita degli anni 2000: è dunque essenziale che

vengano rimossi gli ostacoli strutturali che hanno finora impedito all'economia italiana di avviare una ripresa economica in linea con quella delle altre nazioni industrializzate.

Formulare una ipotesi di scenario economico per il 2011 risulta molto difficile poiché sul contesto complessivo incideranno indubbiamente anche i recenti drammatici eventi del Nord Africa e del Giappone. I primi scatenano la crisi del petrolio, e qui emerge l'arretratezza del nostro Paese, poco coraggioso nelle politiche energetiche; i secondi per i rischi ed i possibili effetti negativi che le centrali nucleari di quel Paese potrebbero produrre sul nostro pianeta. Entrambi pongono l'attenzione su un problema fondamentale: ridurre la dipendenza dalla fonti primarie, orientarsi sulle fonti rinnovabili e su una più decisa integrazione delle reti, per gestire al meglio le varie fonti di energia e promuovere una riduzione dei costi e una maggiore sostenibilità ambientale. E' un'opportunità anche per il nostro Paese per rilanciare l'economia, dare respiro all'occupazione ed incentivare la ricerca e l'innovazione in campo energetico.

Il nostro settore, che svolge un ruolo primario nel campo dell'abitare, ha rivisto le proprie strategie in termini di investimento, per garantire una offerta abitativa - la cui richiesta resta alta - di qualità a minori costi. E' una strada necessaria per consentire a migliaia di nuove famiglie anche nella sua articolazione più ampia, di soddisfare un bisogno così importante come la casa.

E' questo che oggi si chiede ad ogni tipo di impresa: capacità di reazione, capacità di innovare e stretta relazione con la sostenibilità. Le imprese devono dunque trovare il loro giusto posizionamento strategico, con responsabilità e dinamicità, essere più competitive identificando obiettivi e priorità, con attenzione all'ambiente e alla crescita delle persone per rispondere alle sfide che questo tempo sta loro ponendo.

L'immobilismo non produce valore aggiunto e il mantenersi distante dall'osservazione dei processi di cambiamento e dai sensori di ascolto dei bisogni non fa crescere un'esperienza e, al contrario, rischia di innescare un processo di chiusura, di protezione che spesso si accompagna alla crescita dell'individualismo e all'indifferenza. Si perde la visione d'insieme e sempre più si restringe l'angolo di osservazione.

Situazione aziendale

Il risultato d'esercizio chiuso al 31/12/2010 evidenzia un risultato positivo pari a € 725.869 (comprensivo delle imposte afferenti), rispetto all'esercizio 2009 dove risultava positivo per € 206.137.

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

Stato Patrimoniale Attivo

Le Immobilizzazioni subiscono un decremento di € 634.474 dovuto all'effetto degli ammortamenti ed alla dismissione di cespiti obsoleti.

I Crediti si sono incrementati complessivamente di € 75.971. I crediti verso clienti si sono incrementati di € 54.036, quelli verso l'erario sono cresciuti di € 4.478 ed i crediti diversi si sono incrementati di € 17.457.

Si sono incrementati gli investimenti in attività finanziarie a breve scadenza, con un saldo al 31/12/2010 di € 4.052.912.

L'incremento di € 98.948 ottenuto nelle disponibilità liquide è imputabile alla diversa modulazione dei pagamenti con i fornitori rispetto allo scorso esercizio. La liquidità temporaneamente generata servirà per far fronte agli impegni di ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie necessarie nel corso dell'esercizio 2011.

Stato Patrimoniale Passivo

Il Patrimonio Netto si è incrementato di € 744.043 rispetto al 2009. La crescita è imputabile principalmente al risultato dell'esercizio, positivo per € 725.869, ma anche all'ammissione di nuovi soci che hanno apportato capitale, comprensivo della quota di sovrapprezzo, per un importo netto di € 24.357.

I Debiti si sono incrementati di € 230.622: l'effetto deriva dalla somma algebrica di differenze positive e negative nelle varie voci.

In particolare si sottolinea il sensibile aumento del Prestito Sociale per € 1.081.438: la crescita deriva da versamenti netti dei soci prestatori e dalla capitalizzazione degli interessi di fine esercizio.

Per contro diminuiscono i debiti verso Banche per il pagamento delle rate di mutuo semestrali. Le quote capitali di mutuo rimborsate nel 2010 ammontano a € 477.396.

Un decremento di € 39.643 si registra nei debiti tributari: tale riduzione è imputabile ad una diminuzione delle riprese fiscali nel calcolo di Ires ed Irap.

Conto Economico

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

Conto Economico	31/12/10	31/12/09	Scostamenti
Valore della Produzione	7.007.836	6.962.754	45.082
Costi della Produzione	(4.784.283)	(4.945.753)	161.470
Differenza	2.223.553	2.017.001	206.552
Proventi/oneri finanziari	(1.394.514)	(1.660.227)	265.713
Proventi/oneri straordinari	1.167	(13.428)	14.595
Risultato prima delle Imposte	830.206	343.346	486.860
Imposte	(104.337)	(137.209)	32.872
Risultato dell'Esercizio	725.869	206.137	519.732

Piano di Risanamento

Nel corso del 2010, nei mesi di gennaio e luglio, è stata eseguita dagli Ispettori del Ministero delle Attività Produttive la revisione della nostra cooperativa. Particolare attenzione era stata posta sulla necessità di avviare le modifiche statutarie per acquisire la caratteristica di cooperativa mista.

Dopo un lungo percorso di condivisione del progetto di modifica statutaria con il corpo sociale, si è giunti nel Novembre 2010 all'assemblea straordinaria dei Soci, i quali hanno dimostrato grande partecipazione e manifestato un largo consenso. Difatti più dell'83% dei votanti hanno espresso parere favorevole all'introduzione della caratteristica di mista nella nostra cooperativa. Purtroppo, le maggioranze richieste dal nostro statuto ai fini della validità del voto (66% degli aventi diritto), hanno vanificato il risultato ottenuto, confinando l'azione della Cooperativa ad un modello di gestione non più rispondente ai tempi ed ai bisogni.

Sotto il profilo operativo, la Cooperativa ha rinegoziato il tasso sul mutuo contratto con la Banca Popolare di Milano, che ha prodotto un risultato positivo avendo ottenuto una significativa diminuzione del tasso di interesse che è andata a beneficio del conto economico per effetto del minor peso degli oneri finanziari.

Il piano di risanamento inoltre già evidenziava la necessità di intervenire in alcuni quartieri che mostrano condizioni tali da necessitare di immediati interventi strutturali e impiantistici per la messa a norma rispetto alle leggi vigenti o per l'eccessiva vetustà degli stabili.

Gli interventi più urgenti erano stati individuati negli stabili di via Bonfanti e di via XXV Aprile (scala N), per i quali si è proceduto a dare mandato per lo studio di un progetto preliminare. Inoltre sono previsti da tempo gli interventi di manutenzione ed adeguamento

normativo nel quartiere di via Gramsci e via Turati. Rispetto a questa problematica si rimanda al paragrafo successivo.

Riguardo invece ad una parte importante del Piano di riassetto, rappresentata dalla cessione delle unità immobiliari non ad uso abitativo, i tempi previsti subiscono un lieve slittamento. Difatti a partire dal 2011 verranno posti in vendita le prime unità commerciali, cominciando dallo stabile di Via Repubblica 62/64 e si continuerà per blocchi, che saranno di volta in volta individuati. Va segnalato tuttavia il perdurare di una minor propensione agli investimenti soprattutto nel campo degli immobili commerciali, settore che più di altri in questi anni ha registrato una forte contrazione della domanda.

Gli obiettivi posti dall'operazione di dismissione del patrimonio commerciale rientrano nella strategia di consolidamento della posizione finanziaria, del rafforzamento patrimoniale che determinano maggiori garanzie di solidità per i soci.

Manutenzioni Straordinarie

Date le dimensioni del patrimonio della cooperativa e l'onerosità degli interventi, occorre affrontare il tema non solo sotto il profilo della sostenibilità finanziaria immediata, ma di una visione unitaria ed omogenea rivolta alla pianificazione a lungo termine.

Proprio partendo da queste considerazioni si è provveduto dunque ad effettuare una ricognizione strutturale ed impiantistica sull'intero patrimonio immobiliare, per identificare e pianificare i lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnologico nei prossimi 25 anni, arco temporale ritenuto esaustivo e adeguato al soddisfacimento del fabbisogno manutentivo dell'intero patrimonio immobiliare con la dovuta ciclicità.

Nel 2010 sono stati quindi avviati tre differenti progetti, commissionati a professionisti e società che ben conoscono la cooperativa:

- "Audit delle opere civili" dei fabbricati di proprietà;
- "Audit energetico" degli impianti dei fabbricati di proprietà;
- "Progetto di pianificazione pluriennale delle manutenzioni straordinarie sugli immobili di proprietà sociale e delle modalità di recupero dai soci assegnatari in godimento".

I risultati dei lavori delineano un quadro esaustivo del fabbisogno manutentivo e simulano diversi scenari economico-finanziari sui quali è opportuno avviare un sereno e costruttivo confronto con l'intero corpo sociale.

A completamento di tale percorso vi sarà una Assemblea dedicata nella quale dovrà essere espressa una linea chiara e precisa.

Controversie

Per quanto riguarda la causa Tonale gli sviluppi relativi all'appello promosso dalla Cooperativa saranno conosciuti nel corso del 2011.

Nei primi mesi del 2011 si è raggiunto un accordo transattivo sulla causa intentata da un ex dipendente della Cooperativa.

Prestito Sociale

Al 31/12/2010 il Prestito sociale al netto dei depositi per vincolo alloggi aumenta a € 24.715.545 con un incremento rispetto all'anno precedente di € 1.081.438 al lordo della capitalizzazione degli interessi.

Il trend positivo, già registrato nell'anno 2009, si è consolidato ed è cresciuta la fiducia dei soci. L'incremento (al netto degli interessi corrisposti) è stato di circa € 609.000 rispetto allo scorso anno.

Per garantire un più coerente utilizzo di questa importante risorsa, nel corso del 2011 sarà lanciato il prestito vincolato, con l'obiettivo di ottenere risorse più stabili nel tempo riconoscendo una premialità più competitiva per i soci che fidelizzano verso la cooperativa in modo formale i loro risparmi.

La Cooperativa nel corso del 2010 ha riconosciuto ai Soci finanziatori i seguenti tassi:

Fino al 31/05/2010

Fasce di remunerazione	Tassi lordi	Tassi netti
Da 0 a € 259	-	-
da € 259,01 a € 5.000,00	1,75%	1,53%
da € 5.000,01 a € 20.000,00	2,25%	1,97%
da € 20.000,01 a € 40.000,00	3,25%	2,84%
oltre € 40.000,00	3,50%	3,06%

Dal 01/06/2010

Fasce di remunerazione	Tassi lordi	Tassi netti
Da 0 a € 259	-	-
da € 259,01 a € 5.000,00	1,00%	0,87%
da € 5.000,01 a € 20.000,00	1,50%	1,31%

da € 20.000,01 a € 40.000,00	2,50%	2,19%
oltre € 40.000,00	2,75%	2,41%

Il Prestito Sociale contribuirà significativamente alla realizzazione dei programmi di manutenzione straordinaria in quanto questa forma di finanziamento ridurrà il ricorso a nuovo indebitamento bancario, consentendo una maggiore flessibilità e tranquillità finanziaria.

Manutenzione degli alloggi

Nel corso del 2010 la Cooperativa è intervenuta su 46 alloggi, di cui 16 hanno richiesto interventi di ristrutturazione mentre 30 più modesti interventi di ripristino e riparazione. Gli impegni preventivati per il 2011 sono stati fissati in € 627.000.

L'intervento promosso dal Consiglio al fine di razionalizzare i costi e di correlare l'investimento con i flussi finanziari generati dai canoni, ha consentito un risparmio di risorse senza ridurre il numero degli alloggi ristrutturati, garantendo sempre interventi di qualità.

Strategia di sviluppo

Quest'anno, come noto, si festeggiano i 150 anni dell'Unità d'Italia. Molte cooperative hanno già da tempo festeggiato il secolo di vita, tra cui La Benefica, a testimonianza di un ruolo economico e sociale dalla lunga tradizione.

Ciò non toglie che la Cooperazione in questi anni si sia comunque innovata per rispondere in modo adeguato alle mutate esigenze delle persone. Gli obiettivi posti di solidità patrimoniale, redditività e sviluppo hanno accompagnato i maggiori processi di cambiamento.

I processi di fusione hanno consentito la nascita di soggetti economici più forti, in grado di competere sul mercato e di essere interlocutori credibili per le amministrazioni e le istituzioni. Il tutto sempre all'interno del sistema di valori che sono alla base dell'esperienza cooperativa.

In questo quadro anche Benefica sta consolidando un percorso di relazione con le altre Cooperative, a maggior ragione da quando può godere di una relativa stabilità di governo e di coesione sociale.

La storia che abbiamo alle spalle e il ruolo culturale e sociale che anche Benefica ha nella Società non può prevedere l'inerzia e deve essere interprete nella creazione del futuro. Il tema del futuro è la questione da porsi, dobbiamo essere capaci di guardare avanti, anticipare e orientare le possibili strategie.

Da soli è tutto molto più faticoso, non si condividono competenze e potenzialità che aiutano la crescita e favoriscono la ricerca in innovazione per fare meglio e con più qualità a minori costi.

L'obiettivo di modifica dello Statuto che il Consiglio ha proposto ai soci nel corso del 2010 aveva questo proposito: introdurre un cambiamento che, seppur minimo, avrebbe favorito una crescita sostenibile della nostra Cooperativa e aumentato la capacità di essere presenti sul territorio con maggior progettualità.

In questo quadro anche la Benefica ha un dovere da compiere, declinare in azioni coerenti un progetto che:

- preservi il patrimonio esistente – creatosi in tempi in cui la proprietà indivisa era l'unico strumento disponibile a risolvere certi bisogni – e ne determini le condizioni per proseguire la sua missione intergenerazionale a supporto e protezione delle fasce sociali per le quali il mercato libero risulta inaccessibile, pur non essendo soggetti destinatari di politiche di welfare sociale;
- preveda forme di solidarietà per garantire la manutenzione degli alloggi coniugando la sostenibilità finanziaria complessiva con quella dei singoli soci;
- delinei un percorso che renda concreto ed effettivo un possibile processo di fusione che abbia l'obiettivo di: garantire solidità finanziaria, partecipare a progetti di innovazione, avere un ruolo attivo nell'offerta abitativa, scambiare esperienze e "buone pratiche", mettere servizi a disposizione della collettività, costruire modelli di partecipazione responsabile ed attiva.

Questa strada è ritenuta prioritaria dal Consiglio, ed è quella che si ritiene consentirà alla Benefica di continuare nella sua funzione sociale, guardando ai soci attuali e pensando ai soci di domani, ed essere interpreti nel disegno di un futuro che vede oramai ai primi posti sostenibilità, diritti, accoglienza e integrazione sociale.

Situazione organizzativa

Con l'istituzione delle assemblee per l'assegnazione degli alloggi, si è ottenuto un significativo miglioramento organizzativo. Questa nuova modalità ha garantito maggiore

efficienza operativa, una diminuzione dei tempi di attesa e una più celere assegnazione degli alloggi.

E' stato attuato anche un piano di ricollocamento interno del personale, tra amministrativo e tecnico, che ha consentito un maggior presidio delle attività e migliorato l'organizzazione del lavoro. Nel corso del 2010 è stata assunta una nuova risorsa a rafforzamento dell'ufficio amministrativo.

Nel corso del 2011 non si prevedono interventi di rilievo, sarà favorita la formazione del personale per acquisire sempre maggior padronanza nel ruolo e un aumento delle competenze interne.

Situazione Soci

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha seguito il principio "della porta aperta".

Le domande d'ammissione sono state vagliate dal Consiglio d'Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato le quote sociali sottoscritte.

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

Descrizione	Numero 31.12.09	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31.12.10	Valore quote	Valore nominale
Soci cooperatori	43		-	43	0.26	11
Soci cooperatori	1.913	3	57	1.859	5.16	9.592
Soci cooperatori	1.209	92	33	1.268	25.82	32.740
Totale Soci	3.165	95	90	3.170		42.343
Integrazioni 5 quote	1.335	265	60	1.540	25.82	39.763
Totale Quote	4.500	360	150	4.710		82.106

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).

I valori della Cooperativa si sono ormai stabilizzati rispetto al recente passato: il Bilancio presenta un buon equilibrio economico, patrimoniale e finanziario.

L'unico ricavo di carattere extra-gestionale ammonta ad € 125.536 derivante dalla cessione di un immobile strumentale.

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. L'effetto cumulato di tali cambi determina un incremento nel 2010 rispetto al 2009 di € 23.021 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 31/12/10 risultano pari ad € 46.900.334, comprensivi degli incrementi per la ristrutturazione degli alloggi liberati e da riassegnare diminuiti degli ammortamenti di competenza per gli immobili di proprietà e per gli immobili in diritto di superficie; lo scorso esercizio tale valore era pari a € 47.506.560.

La Cooperativa presenta una esposizione finanziaria netta verso banche pari ad € 17.479.279 rispetto ad un ammontare di € 17.956.675 al 31.12.2009. Il debito diminuisce a seguito del pagamento delle rate di mutuo semestrali. Non sono stati accesi ulteriori finanziamenti nel 2010.

Come nello scorso esercizio si segnala il costante incremento delle attività finanziarie, ora pari a € 4.052.912, con un maggior investimento di € 1.202.912 rispetto ai titoli presenti al 31/12/09.

Nel corso dell'esercizio 2010 il Consiglio di Amministrazione ha accolto n° 81 richieste di ammissione a soci persone fisiche nel rispetto delle previsioni statutarie.

La Cooperativa, al 31/12/10, dispone di n. 1.388 alloggi , di n. 797 autorimesse e n. 47 unità commerciali.

Nel corso dell'esercizio 2010 sono stati assegnati ai soci n° 59 alloggi.

Nel corso dell'anno 2010 n. 16 alloggi sono stati oggetto di interventi di ristrutturazioni significative per un costo pari ad € 518.154, ulteriori 30 appartamenti sono stati oggetto di interventi di modesta entità.

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

Nel corso del 2010 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 € 2.720.302 rispetto ad € 2.869.609 percepiti nel 2009.

Si segnala che una componente del Consiglio di Amministrazione, la Signora Anna Maria Alonge, ha rassegnato le proprie dimissioni nel mese di settembre 2010 per motivi personali. Il Consiglio ha accettato le dimissioni.

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 € 4.052.912 iscritto tra le attività finanziarie è relativo a:

- 3 Certificati di Deposito della Banca Popolare di Milano, della durata di 3 mesi e scadenti in data 14/01/11 (€ 750.000), in data 17/02/11 (€ 1.500.000) ed in data 10/03/11 (€ 800.000). Tali titoli sono già stati pienamente recuperati per l'intero importo e reinvestiti in titoli con le medesime caratteristiche.

- Obbligazioni della Banca CR ASTI per € 800.000. L'operazione terminerà in data 31 marzo 2011;
- Conto Corrente di Deposito su Banca CR Asti per € 202.912. L'operazione terminerà in data 31 marzo 2011.

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 intendono 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 avvenuta nel corso del 2010;

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 2010 la Cooperativa ha proseguito nelle ristrutturazioni degli alloggi lasciati sfitti dai soci prima della riassegnazione. Se l'intervento effettuato nell'alloggio ha carattere invasivo e comporta adeguamenti normativi agli impianti l'importo sostenuto viene capitalizzato incrementando il valore degli stabili, altrimenti, se l'intervento comporta esclusivamente riparazioni atte al ripristino delle buone condizioni abitative, tale costo graverà sul conto economico in quanto non incrementativo del valore del bene.

Investimenti

Non sono stati effettuati investimenti in nuovi alloggi. Gli investimenti negli altri cespiti sono di importo non significativo e riguardano principalmente l'ammodernamento delle attrezzature d'ufficio.

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.

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 640 posizioni.

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 come meglio descritto nel paragrafo dedicato al piano di risanamento.

Il rafforzamento della struttura amministrativa e tecnica della Cooperativa ha permesso alla Cooperativa 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. I dati di Bilancio 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	7.007.836
Materiali, servizi, oneri diversi	<u>(3.190.028)</u>
Valore Aggiunto	3.817.808
Costo del Personale	(462.356)
Margine Operativo Lordo	3.355.452
Ammortamenti e svalutazioni	<u>(1.131.899)</u>
Reddito Operativo	2.223.553

$ROI = \text{Reddito operativo} / \text{Capitale investito} = 2.223.553 / 43.987.887 = 5,05\%$

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

$ROS = \text{Reddito operativo} / \text{Ricavi vendite e prestazioni} = 2.223.553 / 6.746.776 = 32,96\%$

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.

$AT = \text{Ricavi vendite e prestazioni} / \text{Capitale investito} = 6.746.776 / 43.987.887 = 15,34\%$

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 = $7.425.081 / 49.427.875 = 15,02\%$

Come risulta dall'indice la Cooperativa dipende ancora dal Capitale di Terzi e dal Risparmio Sociale per il finanziamento del proprio Patrimonio immobiliare. L'indice è migliorato nel corso dell'esercizio 2010, ma le lunghe dinamiche di sostituzione del debito con patrimonio della Cooperativa comporta periodi di rientro degli investimenti pluri-decennali.

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 = $31.379.323 / 49.427.875 = 63,49\%$

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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

A partire dal mese di aprile 2011 la Cooperativa lancerà una raccolta di Prestito Sociale Vincolato a diverse scadenze 2, 3 e 5 anni. L'offerta si concluderà alla fine del mese di giugno o al raggiungimento dell'importo di € 3 ml. fissato dal Consiglio di Amministrazione come limite massimo dell'operazione.

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 € 725.869, come già indicato in Nota Integrativa.

Versamento a F.do Mutualistico	€	21.776
Riserva Indivisibile	€	<u>704.093</u>
Totale Utile dell'esercizio	€	725.869

Novate Milanese, 23 marzo 2011

Cooperativa Edificatrice La Benefica

La Presidente

(Ornella Frangipane)

