

SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA  
**MUTUA ALLEANZA MILANESE Soc. Coop.**  
**M.A.M.**

Sede in Via Trieste, 17 - 20146 MILANO (MI)

Codice Fiscale e partita IVA 03385640150

Iscritta all'albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente n. A106914 Cat. Edilizie di Abitazione

Albo Nazionale delle cooperative edilizie di Abitazione n. 03/015/146/2063



## **Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020**

Signore socie e signori Soci

l'esercizio chiuso al 31/12/2020 riporta un risultato positivo pari a Euro 338.710.

Anche l'assemblea dei soci per la presentazione e discussione del bilancio chiuso al 31/12/2020, dovrà essere tenuta, nella forma per noi inadatta, inusuale, estranea senza la vostra partecipazione diretta, attraverso il Rappresentante Designato di cui all'art. 135-undecies del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, reso applicabile dall'articolo 106, comma 6, del D.L. 17/03/2020, n. 18, aggiornato dall'art. 3, comma 6, del D.L. 183/2020, convertito dalla legge 1.3.2021. n. 21 (Decreto Milleproroghe):.

La pandemia da Covid-19 ci obbliga ancora alla prudenza, al distanziamento e al vaccino per una migliore difesa dal virus, per uscire presto dalla insopportabile condizione in cui tutto il mondo è venuto a trovarsi, per tornare in libertà, per incontrarci, per parlarci, per confrontarci.

Anche per il bilancio al 31/12/2020 ci siamo avvalsi quindi del maggior termine per la convocazione dell'assemblea ai sensi del citato art. 106, comma 1, del D.L. 18/2020, come modificato dal D.L. 183/2020.

Il risultato d'esercizio è importante, le case della cooperativa sono tenute in ordine e sono sempre più adeguate alle esigenze dei soci assegnatari e alle loro famiglie.

La gestione del patrimonio immobiliare ha raggiunto un livello di qualità significativa coerente con l'impegno dedicato da tutto il Consiglio di Amministrazione ed anche dai consulenti che ci assistono nelle diverse materie.

Lo stato degli immobili è soddisfacente. Ciononostante, siamo ancora impegnati in interventi importanti anche se non rientranti nelle agevolazioni previste dalla legge in particolare per quelli finalizzati al risparmio energetico.

Come di consueto anche nel corso dell'esercizio 2020, gravemente condizionato dalla pandemia da Covid-19, sono stati eseguiti i lavori programmati per tutti gli immobili della cooperativa.

Negli immobili sociali non sono stati riscontrati situazioni di emergenza. Tuttavia, i lavori iniziati prima o durante l'arrivo della pandemia, ne hanno subito le conseguenze con un allungamento dei tempi di ultimazione.

Come di consueto, per tali lavori la cooperativa si fa carico delle relative spese mentre i soci assegnatari partecipano con un modesto contributo assolutamente simbolico.

Tutti i lavori sono eseguiti nel più rigoroso rispetto delle norme vigenti e, ove prescritto, con l'ottenimento delle relative certificazioni e autorizzazioni.

Il Consiglio di amministrazione ha deliberato la sostituzione degli infissi in tutti gli appartamenti dei soci che ne fanno richiesta, con un contributo a loro carico da eseguire al momento della sostituzione o, in alcuni casi, con un piccolo adeguamento del canone di godimento.

Attualmente sono stati effettuati i lavori di sostituzione degli infissi in circa il 60% degli appartamenti, ma nel futuro è in programma la sostituzione degli infissi di tutti gli altri appartamenti in modo da assicurare efficienza, uniformità e sicurezza.

Per le nuove assegnazioni la sostituzione degli infissi avviene nel momento del subentro e con costi a carico della cooperativa anche perché in tal caso, per i nuovi soci, viene leggermente adeguato il canone di godimento.

Durante il corrente esercizio, pandemia permettendo, verranno eseguiti tutti i lavori che si renderanno necessari per il mantenimento e adeguamento del nostro patrimonio immobiliare.

Sarà data la priorità al rifacimento del tetto di Viale Pisa, 8 e Via Dei Malatesta 3, nel frattempo sono stati eseguiti 3 interventi, grazie ai quali non si sono verificati danni negli appartamenti sottostanti quindi senza infiltrazioni d'acqua semplicemente perché siamo intervenuti con tempestività perché la cura dei nostri fabbricati si riflette sulla serenità dei soci e delle loro famiglie.

Il tetto dei due edifici dovrà essere rifatto a regola d'arte con tutti gli accorgimenti di legge e di sicurezza.

Si tratta di un investimento importante che per una parte sarà recuperato dai soci assegnatari che in larga parte pagano ancora un canone di godimento assolutamente modesto. Riteniamo quindi corretto ed in linea con i principi mutualistici che governano la nostra cooperativa di ribaltarne una parte a loro carico o anche mediante adeguamento del canone evitando che tali costi si ripercuotano su tutti i soci della cooperativa.

Il consiglio ha valutato il capitolato dei lavori valutando sempre il costo ma soprattutto la garanzia che il lavoro verrà effettuato dall'impresa che ha già fatto altri lavori a regola d'arte e con costi assolutamente concorrenziali.

Per il tetto di via Pisa, 8 e Malatesta 3, come per l'immobile di via Via Trieste, 17, si è dato inizio alla sostituzione del monitor dei videocitofoni con la sostituzione dei trasformatori in quanto non funzionava la comunicazione. Anche in questo caso i soci potranno richiedere la sostituzione del proprio apparecchio in appartamento con l'addebito di una parte della spesa.

Anche in Via Trieste, 17 è stato riscontrato un problema di infiltrazioni dal tetto ed anche qualche rottura di assi portanti. Stiamo valutando la possibilità di eseguire il

rifacimento integrale del tetto alle medesime condizioni di quello in corso di esecuzione in via Pisa/Malatesta,

In via Gulli, invece, si dovrà intervenire anche sull'impianto idrico dell'acqua potabile con la sostituzione totale dei tubi di tutte le entrate delle colonne nelle cantine. Ai lavori più urgenti faranno seguito quelli definitivi.

In Via Trieste ha avuto inizio la sostituzione degli infissi nei vari appartamenti ivi compreso quelli relativi sull'antiportone d'ingresso.

### **Bar circolo**

Come tutti i pubblici esercizi d'Italia e del mondo il bar del nostro Circolo ha sofferto le conseguenze della pandemia e dalle misure restrittive emanate per la salvaguardia della salute.

Il cibo da asporto ha offerto un contributo modesto così come il sostegno dello Stato. Speriamo che la campagna vaccinale attenui gli effetti devastanti del virus e che si possa riprendere la vita di contatto, di movimento, di incontro adatta ed essenziale per gli esseri umani.

In ogni caso la salute prima di tutto.

A causa del covid-19 infatti non è stato possibile organizzare l'annuale gita dei soci, i festeggiamenti degli incontri natalizi ed i soliti incontri ai quali noi siamo abituati.

### **Nuovi Uffici di via Trieste, 17**

La crisi sanitaria in alcuni settori ha provocato danni irrecuperabili. I conduttori degli uffici, che si occupano di assistenza ai bambini, a causa del lockdown hanno cessato la loro attività e nel mese di settembre 2020 la cooperativa Genera ha formalizzato la disdetta del contratto.

Per fortuna siamo riusciti a locarli nuovamente a condizioni vantaggiose per la cooperativa.

### **Merita di essere segnalata anche il nostro aiuto agli ospedali che nel primo periodo del lockdown di marzo 2020 si erano trovati in difficoltà**

Negli ospedali pubblici mancavano i ventilatori polmonari assolutamente necessari ai ricoverati in terapia intensiva. La Protezione Civile aveva contingentato tutta la produzione dell'unica fabbrica italiana produttrice di tali strumenti.

Il Nostro consulente Nino Buscemi scrisse al direttore generale di tale fabbrica per informarlo che aveva preso la decisione di costituire un Comitato per la Raccolta di fondi per l'acquisto di alcuni ventilatori. Ottenuta la risposta positiva rivolse la proposta di partecipazione ad alcune cooperative, compresa la nostra e venne fondato il **COMITATO PER LA TUTELA DELLA SALUTE DEI CITTADINI CONTRO IL COVID-19**, allo scopo di acquistare ventilatori polmonari per l'Ospedale Sacco, Niguarda, Policlinico di Milano e Bassini di Cinisello Balsamo. La nostra cooperativa ha partecipato con un contributo di 5.000,00 euro. In poco tempo il Comitato aveva raccolto quasi 100 mila euro e donato 4 ventilatori all'Ospedale Bassini, 3 ventilatori all'Ospedale di Niguarda, uno ciascuno al Policlinico e all'Ospedale Sacco.

Anche noi quindi abbiamo concorso per salvare la vita a molte persone che avevano contratto il virus.

## **Condizioni operative e sviluppo dell'attività nel tempo del Covid-19**

Siamo in una situazione molto complicata e pericolosa. Noi e il mondo intero siamo impegnati ad affrontare la pandemia da Covid-19 con tutte le conseguenze nefaste che comporta: la paura, il distanziamento che spesso produce gli stessi effetti dell'isolamento, la crisi delle imprese, l'aumento della disoccupazione, i conflitti sociali, l'esasperazione, la depressione, la violenza, soprattutto sulle donne, la scuola, i giovani, gli anziani, in pratica tutto.

Il Covid-19 si è portato via tante persone, anche nostri soci, pur nel rispetto delle regole che le autorità sanitarie suggeriscono ai politici. Anche noi abbiamo fatto la nostra parte con le sanificazioni degli ambienti e il mantenimento delle distanze con le limitazioni della presenza negli uffici della cooperativa pur continuando la consueta gestione degli immobili e nei limiti del possibile dando una mano ai soci che ne hanno bisogno.

Confidiamo ora sulla efficacia dei vaccini e speriamo che l'emergenza finisca presto perché nelle condizioni in cui il virus ci ha condotti diventa tutto più difficile e la nostra dimensione assume rilievo in ambito personale, familiare, sociale.

Siamo fiduciosi che la diffusione del vaccino anticovid-19 riesca a far ritornare le condizioni di normalità e di ripresa, pur sapendo che non sarà facile ma che dobbiamo essere tutti convinti e d'accordo che potercela fare.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività della cooperativa viene svolta nella sede sociale di via Trieste, 17 a Milano e presso gli edifici di proprietà della cooperativa.

## **Andamento della gestione**

### ***Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società***

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

### ***Clima sociale e politico***

Il clima sociale e politico italiano, come quello di quasi tutti i paesi del mondo è fortemente condizionato dalla pandemia da Covid-19. La gravità della situazione ha favorito la formazione di un governo che si può anche definire di "salute pubblica" con un'ampia maggioranza che vede coinvolti partiti notoriamente ostili gli uni contro gli altri.

Siamo convinti che si sta facendo il possibile per contenere gli effetti nefasti della pandemia anche se la battaglia è durissima.

Siamo fiduciosi che con la buona volontà e l'impegno di tutti si riesca a superare in fretta l'attuale situazione di emergenza che potrebbe avere pesanti e gravi conseguenze sul piano sociale.

### **Prospettiva della continuità della cooperativa. Art. 2423-bis c.c.**

L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la coop. MAM costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 96 anni precedenti.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio.

I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della cooperativa.

È prevedibile che alla grave situazione sanitaria si accompagni una altrettanta grave situazione economica con aziende che chiudono, che licenziano il personale e che la disoccupazione possa riguardare anche qualche nostro socio. Le condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa sono in grado di far fronte anche a tali eventuali inconvenienti ed è quindi nelle condizioni di poter guardare al futuro con fiducia.

### **Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.**

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

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

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Il Consiglio di Amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione della base sociale dei soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per

verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la cooperativa. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico è stato chiesto il commissariamento della cooperativa.

## Ristorni

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata.

## Andamento della gestione

Il tema dell'andamento della gestione è già stato affrontato nella prima parte della presente relazione.

### L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2020 abbiamo prestato la necessaria attenzione affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere lo standard di qualità che consente ai soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza.

In particolare, sono stati eseguiti in tutti gli stabili i lavori programmati nel corso dell'anno.

### Gestione finanziaria.

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire per nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità della cooperativa e dei suoi soci prestatori.

### Soci morosi

Possiamo tranquillamente riferire che la grave crisi epidemiologica non ha provocato una diffusa morosità dei soci assegnatari.

## Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa non ha registrato significative variazioni. Risente ovviamente dal lungo periodo di inattività per nuove costruzioni.

La nostra cooperativa offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e della legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali.

In tali condizioni la nostra cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore.

La MAM rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore.

La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha emanato.

La Lega Nazionale delle cooperative, alla quale la nostra cooperativa aderisce, ha proposto alle cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni che si richiamano, per alcuni aspetti, a quelle ora contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, che introduce la procedura di allerta e di composizione assistita della crisi e richiede il costante monitoraggio della situazione debitoria delle imprese.

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dallo Statuto sociale.

La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (incontri, avvisi inviati ai soci e esposti in bacheca).

Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelevamenti.

È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.

La cooperativa impiega le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

I limiti alla raccolta del prestito sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati:

- l'ammontare complessivo del prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio;
- siamo consapevoli che, durante il periodo transitorio, il rispetto del limite previsto costituisca condizione per la raccolta di prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016;
- ove l'indebitamento nei confronti dei soci ecceda i 300.000 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della società (ma non è il caso della nostra cooperativa), il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati o con altre forme ivi previste.

La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità



cui sono tenute tutte le società cooperative che ricorrono al prestito sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato.

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2020, pari ad euro 818.128, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro **13.683.676**, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

### **Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.**

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono.

Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.
- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa.
- Sono state osservate le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
- Per le ammissioni a soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Con riferimento alla nuova prescrizione della legge e della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un ottimo risultato conseguito.



## I dati di Bilancio

### Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già osservato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	714.007	727.689	686.285
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	301.438	322.816	257.067
Reddito operativo (Ebit)	302.510	323.634	259.754
Utile (perdita) d'esercizio	338.710	339.372	166.526
Attività fisse	10.419.712	10.421.010	10.418.114
Patrimonio netto complessivo	13.683.678	13.355.821	13.020.826
Posizione finanziaria netta	4.031.271	3.674.776	3.255.459

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
valore della produzione	714.007	727.689	686.285
margine operativo lordo	301.438	322.816	257.067
Risultato prima delle imposte	385.561	392.377	196.609

In merito alla valutazione della continuità aziendale si ritiene applicabile la deroga alla prospettiva della continuità aziendale in applicazione dei paragrafi 21 e 22 dell'Oic 11 non essendone ricorsi i presupposti nel bilancio precedente.

### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	710.916	724.912	(13.996)
Costi esterni	391.281	383.727	7.554
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>319.635</b>	<b>341.185</b>	<b>(21.550)</b>
Costo del lavoro	18.197	18.369	(172)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>301.438</b>	<b>322.816</b>	<b>(21.378)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.019	1.959	60
<b>Risultato Operativo</b>	<b>299.419</b>	<b>320.857</b>	<b>(21.438)</b>
Proventi non caratteristici	3.091	2.777	314
Proventi e oneri finanziari	83.051	68.743	14.308
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>385.561</b>	<b>392.377</b>	<b>(6.816)</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>385.561</b>	<b>392.377</b>	<b>(6.816)</b>
Imposte sul reddito	46.851	53.005	(6.154)
<b>Risultato netto</b>	<b>338.710</b>	<b>339.372</b>	<b>(662)</b>

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,03	0,03	0,01
ROE lordo	0,03	0,03	0,02
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,43	0,45	0,38

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	10.419.631	10.420.929	(1.298)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>10.419.631</b>	<b>10.420.929</b>	<b>(1.298)</b>
Crediti verso Clienti	17.099	27.942	(10.843)
Altri crediti	73.847	62.627	11.220
Ratei e risconti attivi	4.201	5.341	(1.140)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>95.147</b>	<b>95.910</b>	<b>(763)</b>
Debiti verso fornitori	47.192	53.875	(6.683)
Debiti tributari e previdenziali	58.999	66.798	(7.799)
Ratei e risconti passivi	865	795	70
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>107.056</b>	<b>121.468</b>	<b>(14.412)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(11.909)</b>	<b>(25.558)</b>	<b>13.649</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.534	9.545	989
Altre passività a medio e lungo termine	744.781	704.781	40.000
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>755.315</b>	<b>714.326</b>	<b>40.989</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>9.652.407</b>	<b>9.681.045</b>	<b>(28.638)</b>
Patrimonio netto	(13.683.678)	(13.355.821)	(327.857)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(314.735)	(310.619)	(4.116)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.346.006	3.985.395	360.611
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(9.652.407)</b>	<b>(9.681.045)</b>	<b>28.638</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	3.264.047	2.934.892	2.602.793
Quoziente primario di struttura	1,31	1,28	1,25
Margine secondario di struttura	4.334.097	3.959.837	3.574.843
Quoziente secondario di struttura	1,42	1,38	1,34

**Principali dati finanziari**

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	72.921	256.209	(183.288)
Denaro e altri valori in cassa	6.812	6.068	744
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>79.733</b>	<b>262.277</b>	<b>(182.544)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>5.084.320</b>	<b>4.548.268</b>	<b>536.052</b>
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	818.128	825.162	(7.034)
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)		69	(69)
Crediti finanziari	(81)	(81)	
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>818.047</b>	<b>825.150</b>	<b>(7.103)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>4.346.006</b>	<b>3.985.395</b>	<b>360.611</b>
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	314.735	310.619	4.116
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(314.735)</b>	<b>(310.619)</b>	<b>(4.116)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>4.031.271</b>	<b>3.674.776</b>	<b>356.495</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	5,68	5,18	4,73
Liquidità secondaria	5,68	5,18	4,73
Indebitamento	0,09	0,09	0,10
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,34	1,31	1,28

L'indice di liquidità primaria è pari a 5,68. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

**Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

Tenuto conto del ruolo sociale della Cooperativa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

**Ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Altri beni	721

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio gli investimenti di cui ci siamo occupati nella prima parte della presente relazione.

Per tali investimenti la cooperativa MAM utilizzerà i mezzi finanziari propri.

## Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

La Cooperativa non ha avviato attività di ricerca e sviluppo e non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

## Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con altre imprese, peraltro inesistenti, controllate, collegate, consorelle e tantomeno controllanti.

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

## Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia anche valutando gli effetti indotti dalla pandemia.

L'ammontare che, rappresenta adeguatamente la massima esposizione, è rappresentato dal Prestito sociale che come si è più volte riferito in altre parti della presente relazione non comporta alcun rischio e, al contrario, rappresenta la forza della cooperativa ed il rapporto di fiducia dei soci nella cooperativa e nel Consiglio di Amministrazione.

## Rischio di liquidità

Non vi è alcun rischio di liquidità per la semplice ragione che i costi, le spese e gli investimenti sono coperti dai versamenti dei soci.

## Evoluzione prevedibile della gestione

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico per buona parte del corrente esercizio.

Le condizioni della nostra cooperativa sono solide e la gestione sociale consolidata e certa.

Siamo quindi fiduciosi che supereremo l'attuale crisi senza particolari conseguenze sulla gestione immobiliare della cooperativa.

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Uno dei fatti più significativi intervenuti nel corso dei primi mesi del corrente esercizio è rappresentato dalla decisione per il rifacimento del tetto del fabbricati di viale Pisa e via dei malatesta di cui abbiamo dato ampie spiegazioni in altre parti della presente relazione.

**Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si chiarisce che la cooperativa non fa uso di strumenti finanziari.

**Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008**

La Cooperativa MAM come è noto negli anni passati si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000. Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi. Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

La rivalutazione degli immobili prevista dal Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

I maggiori valori attribuiti con le predette rivalutazioni sono quelli risultanti dalla seguente tabella:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI				
Beni	Rivalutazioni di legge		rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185		
	<b>87.605</b>	<b>9.024.289</b>		<b>9.111.894</b>

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30%	Al Fondo di riserva legale	101.613
3%	Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	10.161
67%	Al fondo di riserva legale indivisibile	226.936
	<b>Totale</b>	<b>338.710</b>

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Antonio Del Sole