

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

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 31/12/2023**

Signori soci e signore socie,

l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo, al netto delle imposte, pari a Euro 134.296.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Come in ogni relazione ai bilanci della cooperativa viene segnalato che è trascorso oltre un secolo di vita e non si vede. La MAM, infatti, resiste e continua il suo cammino in condizioni ottimali per la proprietà immobiliare e per i servizi forniti ai soci.

Nel presente documento, si forniscono le notizie attinenti alla situazione economica e finanziaria della cooperativa MAM e alle informazioni sull'andamento della gestione e sulle prospettive.

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione riferisce di aver gestito la cooperativa con particolare scrupolo tant'è che le condizioni degli alloggi assegnati ai soci sono ulteriormente migliorati e rese sempre più idonei a soddisfare i bisogni dei soci assegnatari e delle loro famiglie.

Di ciò ce ne occuperemo dettagliatamente nel proseguo della presente relazione unitamente alle importanti novità di crescita e di sviluppo che si sono verificate nel corso dell'esercizio.

Come tutti gli anni nella Nota integrativa sono fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2023 di cui fa parte integrante, e fra l'altro, ai criteri applicati e ai dettagli delle singole voci.

La presente relazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della cooperativa corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Il bilancio dunque deve essere necessariamente corredato dalla relazione degli amministratori contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

La piccola MAM è cresciuta. Sì, nel corso dell'esercizio la cooperativa ha dimostrato di essere in grado di crescere e svilupparsi allo scopo di poter soddisfare le aspettative dei soci in attesa di assegnazione.

Certo, l'anno che si è chiuso al 31 dicembre 2023 è stato un altro anno di viva preoccupazione con due guerre non lontane da noi, con le violenze nelle nostre città, con le malattie e la fame anche nel nostro paese: basta guardare le lunghe code di persone nei luoghi in cui l'OSF (Opera di San Francesco), distribuisce pasti, abiti, medicinali, visite mediche e assistenza.

Andamento della gestione**Andamento economico generale**

Nel corso dell'esercizio 2023 abbiamo subito le conseguenze dell'aumento dei prezzi dell'energia elettrica e del gas con conseguenze disastrose per le famiglie e per le imprese. Come per gli esercizi precedenti Il Consiglio di Amministrazione non ha ribaltato tutti gli aumenti a carico dei soci assegnatari facendosi carico di una parte significativa di tali aumenti.

Sono stati eseguiti vari lavori dando la priorità a quelli più urgenti, evitando, ove possibile, di pesare sulle famiglie dei soci assegnatari.

Il Consiglio di amministrazione è stato vicino ai soci in difficoltà anche concedendo dilazioni di pagamento ed in taluni casi anche con la concessione di un contributo.

Nel corso dell'esercizio sono stati eseguiti tutti gli interventi che il Consiglio di Amministrazione aveva programmato. E non solo.

In particolare:

Nel corso dell'esercizio sono stati eseguiti i lavori programmati in tutti gli stabili della cooperativa.

Per la MAM stato un anno di impegni e importanti decisioni da parte del Consiglio, allo scopo di continuare e perseguire la propria missione di gestore di alloggi sociali ed anche perpetuare la crescita, ancora possibile dopo oltre un secolo di vita.

Acquisto dell'immobile di via dei Malatesta, 2

In seguito ad una interessante trattativa, con la preziosa collaborazione del nostro consulente, con atto 18/12/2023, a rogito notaio Anita Varsallona, la cooperativa ha acquistato l'immobile residenziale di via dei Malatesta, 2, attualmente composto da cinque unità immobiliari residenziali dei quali solo uno ancora locato.

Uno degli appartamenti ha la dimensione di circa 100 mq, che potrà essere diviso in due ed ottenere quindi sei appartamenti.

Con atto del medesimo notaio due mesi prima erano stati acquisiti due unità immobiliari di uso laboratorio posti nel semi interrato del medesimo edificio. La MAM, quindi, divenuta proprietaria dell'intero fabbricato.

Si tratta di una dimensione di circa 100 metri quadrati oltre uno spazio per moto e bici.

Il CdA valuterà in seguito se fosse il caso di trasformare i due laboratori ad uffici con annessa sala riunione a disposizione dei soci per attività sociali quali feste, corsi di formazione, dibattiti, ecc.

Non appena possibile la parte residenziale del fabbricato sarà oggetto di un intervento edilizio di recupero con possibilità di aumentare di tre unità immobiliari mediante l'utilizzo legale dei sottotetti ed ottenere nove alloggi da assegnare poi in godimento d'uso ai soci

A tal fine è stato incaricato un importante studio di architettura per "studiare" la possibilità di utilizzare gli attuali sottotetti e valutare la possibilità di ristrutturare la facciata ed i balconi anche per migliorare la bellezza dell'edificio.

È con orgoglio che la Cooperativa, dopo un secolo di vita, ha realizzato un sogno convinta di poter ambire allo sviluppo e alla crescita per soddisfare il bisogno casa dei soci in lista di attesa ora che, più di prima, a Milano la casa in affitto è diventata un lusso che non tutti possono permettersi. La popolazione è aumentata di oltre 200.000 persone, senza contare gli studenti universitari, ma l'offerta di case si è ridotta per la scelta del B&B di molti proprietari.

La nostra cooperativa potrà, con i nuovi investimenti, soddisfare il bisogno di nove famiglie, questa è la nostra missione, questi sono i nostri scopi sociali.

L'acquisto del nuovo edificio è stato un vero successo se si consideri che alcuni soggetti interessati, unitamente ad alcune agenzie di intermediazione immobiliare, avevano cercato di far lievitare il prezzo di alcune centinaia di migliaia di euro. La serietà della cooperativa è stata apprezzata dai proprietari che hanno preferito vendere l'immobile alla MAM.

In Via Gulli

Sono state completate le aperture automatiche delle porte interne degli ascensori ed è ora programmata l'imbiancatura delle scale.

In Viale Pisa 8 e in Via Dei Malatesta 3

Dopo l'installazione dei seggiolini per il superamento delle barriere architettoniche sono ora in programmazione i lavori per l'imbiancatura delle scale.

In Via Trieste

Nello stabile di via Trieste, 17 sono state imbiancate le scale, le porte e il cortile che era in programma da tanti anni.

Purtroppo a dicembre 2023 si è rotta la caldaia, il nostro fornitore ha cercato di sostituirla con una caldaia che aveva in magazzino, per poter affrontare l'inverno, contemporaneamente ne abbiamo ordinato una nuova che a febbraio scorso ha sostituito la vecchia.

Il lavoro è stato programmato nel minor tempo possibile e realizzato, in solo 4 ore, la completa sostituzione della caldaia senza che i soci siano se ne siano accorti e senza subire conseguenze.

Il costo lo ha anticipato la cooperativa e i soci daranno il loro contributo rateizzato in due anni.

Inoltre, sono stati sostituiti nei vari stabili le finestre avendo raggiunto la quota del 70% del totale. Siamo impegnati a sostituire tutte le finestre nel giro di qualche anno sollevando i soci dalla spesa relativa.

Come sempre gli appartamenti, lasciati liberi per vari motivi, sono stati tutti ristrutturati e assegnati ai soci in graduatoria con l'aggiornamento del canone di godimento.

La Cooperativa e "venuta in contro" anche a quei soci in difficoltà, con la dilazione dei pagamenti delle fatture oppure, ricorrendone le condizioni, con un sostegno mutualistico della cooperativa.

In Via Trieste sarà programmato il rifacimento del tetto

Come sempre, ormai da oltre un secolo, il Consiglio di Amministrazione è impegnato nella attenta gestione degli immobili e dei servizi offerti ai soci per un utilizzo decoroso della casa e degli edifici senza che si verificino ritardi soprattutto nei casi urgenti.

Esercizio Bar Trattoria di via Trieste

Subito dopo l'assemblea generale dello scorso anno, il 30 aprile 2023, si è risolto il contratto di affitto d'azienda del Bar Trattoria di via Trieste 17 a Milano. È finalmente cassato il rapporto conflittuale con la gestione iniziata nel 2008.

È in fase di definizione il rapporto con l'ex gestore per l'alloggio concesso in comodato d'uso. Siamo fiduciosi di poter fornire ulteriori elementi al riguardo durante l'assemblea dei soci.

I locali sono stati liberati di tutti i materiali, mobili, attrezzature non più utilizzabili.

La cooperativa, quindi, è rientrata in possesso dell'ex circolo cooperativo per decenni utilizzato dai soci della cooperativa per ritrovarsi, discutere, giocare a carte, bere un bicchiere di vino o un caffè.

La televisione che ci inchioda tutte le sere sul divano, l'età dei soci che avanza, l'insicurezza di uscire di casa nelle ore serali non consente l'uso tradizionale dell'ex circolo. Anche per questo motivo il Consiglio ha deciso di investire nello storico locale di via Trieste con una ristrutturazione e dotazione importante che ha consentito la locazione ad una impresa di ristorazione adeguata. È già in funzione il ristorante/pizzeria che oltre a soci che a clienti esterni. Pare che la qualità dei servizi che dei piatti somministrati si di alto livello e noi ne siamo fieri.

Attività sociali

I lavori di ristrutturazione dell'ex circolo ha inevitabilmente condizionato le attività sociali di fine anno. Ma ora siamo pronti per organizzare le gite ed eventi sociali come negli anni trascorsi

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

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

Nonostante la preoccupante situazione internazionale ed anche nazionale, lo svolgimento delle attività sociali, gestionali e amministrative ha ripreso il naturale e consueto andamento. I servizi ai soci sono stati garantiti senza soluzione di continuità sia telefonicamente che con posta elettronica ed in presenza.

La gestione sociale, con i consueti criteri mutualistici ha generato un ulteriore incremento del nostro patrimonio netto rendendo più forte la nostra cooperativa.

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 le loro famiglie e per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come avviene da oltre un secolo.

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 ancora una volta attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della cooperativa MAM 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.

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 31/12/2023 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 Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

Ristori

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 in misura significativa inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata.

Andamento delle attività

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

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2023 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.

Nel corso dell'esercizio ci siamo liberati dalla gestione delle nostre risorse finanziarie dalla Deutsche Bank e siamo passati alla gestione della BPM dalla quale riceviamo informazioni puntuali e chiare. Il rapporto professionale ed umano con la direttrice dell'Agenzia e con i dirigenti è meraviglioso. Abbiamo optato per le polizze di capitalizzazione il cui valore non potrà mai scendere al di sotto del prezzo di acquisto.

Soci morosi

La morosità dei soci è in linea con quella degli anni precedenti. Il Consiglio di Amministrazione è attento alle difficoltà dei soci e cerca sempre di comprendere le difficoltà dei soci.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa è rimasto quasi invariato rispetto a quello del bilancio precedente.

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 prelievi.

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 31/12/2023, pari ad euro 763.130,00 non supera la misura del patrimonio netto che è pari a euro 14.216.260,00, 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 destinati 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.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	809.091	792.544	749.341
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	401.697	405.568	401.780
Margine operativo netto (MON o Ebit)	399.138	402.761	349.357
Utile (perdita) d'esercizio	134.296	165.021	255.373
Attività fisse	12.087.677	10.549.874	10.427.979
Patrimonio netto complessivo	14.216.060	14.086.379	13.928.813
Posizione finanziaria netta	2.783.809	4.258.556	4.254.187

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
valore della produzione	818.891	794.549	750.803
margine operativo lordo	401.697	405.568	401.780
Risultato prima delle imposte	201.171	180.806	297.128

Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi delle vendite	809.091	792.544	16.547
Produzione interna			
Altri ricavi e proventi (al netto dei compon. straord.)	1.796	2.005	(209)
Valore della produzione operativa (VP)	810.887	794.549	16.338
Costi esterni operativi	363.720	350.670	13.050
Costo del personale	20.470	19.739	731
Oneri diversi tipici	25.000	18.572	6.428
Costo della produzione operativa	409.190	388.981	20.209
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	401.697	405.568	(3.871)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.559	2.807	(248)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	399.138	402.761	(3.623)
Risultato dell'area finanziaria	(205.971)	(11.955)	(194.016)
Risultato corrente	193.167	390.806	(197.639)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		(210.000)	210.000
Componenti straordinari	8.004		8.004
Risultato prima delle imposte	201.171	180.806	20.365
Imposte sul reddito	66.875	15.785	51.090
Risultato netto	134.296	165.021	(30.725)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
--	------------	------------	------------

ROE	0,94	1,17	1,83
ROI	3,49	4,10	3,61
ROS	49,33	50,82	46,62

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	12.087.677	10.492.274	1.595.403
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie		57.600	(57.600)
Capitale immobilizzato	12.087.677	10.549.874	1.537.803
Crediti verso Clienti	11.528	31.338	(19.810)
Altri crediti	112.672	61.351	51.321
Ratei e risconti attivi	6.982	4.423	2.559
Attività d'esercizio a breve termine	131.182	97.112	34.070
Debiti verso fornitori	172.382	63.335	109.047
Debiti tributari e previdenziali	19.578	96.145	(76.567)
Altri debiti	2.592		2.592
Ratei e risconti passivi	378	722	(344)
Passività d'esercizio a breve termine	194.930	160.202	34.728
Capitale d'esercizio netto	(63.748)	(63.090)	(658)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.888	13.689	(4.801)
Altre passività a medio e lungo termine	585.382	645.272	(59.890)
Passività a medio lungo termine	594.270	658.961	(64.691)
Capitale investito	11.429.659	9.827.823	1.601.836
Patrimonio netto	(14.216.060)	(14.086.379)	(129.681)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(294.982)	(311.194)	16.212
Debiti di natura finanziaria a breve termine	3.081.383	4.569.750	(1.488.367)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(11.429.659)	(9.827.823)	(1.601.836)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	2.128.383	3.594.105	3.508.034
Quoziente primario di struttura	1,18	1,34	1,34
Margine secondario di struttura	3.017.635	4.564.260	4.526.670
Quoziente secondario di struttura	1,25	1,44	1,43

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide	263.783	280.801	(17.018)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	3.580.649	5.117.423	(1.536.774)
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)	81	81	

Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	765.722	828.555	(62.833)
Indebitamento finanziario corrente netto	3.078.791	4.569.750	(1.490.959)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	294.982	311.194	(16.212)
Indebitamento finanziario non corrente	(294.982)	(311.194)	16.212
Posizione finanziaria netta	2.783.809	4.258.556	(1.474.747)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	4,15	5,56	5,82
Liquidità secondaria	4,15	5,56	5,82
Indebitamento	0,09	0,09	0,09
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,20	1,37	1,37

L'indice di liquidità primaria è pari a 4,15. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 4,15. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,09. L'ammontare dei debiti è da considerarsi pressoché inesistente. La solidità patrimoniale e finanziaria della cooperativa assicura un futuro tranquillo e di sviluppo-

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,20, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa 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.

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 il 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	1.470.004
Impianti e macchinari	30.000
Altri beni	140.158

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio il completamento di quanto avviato nel corso dell'esercizio precedente. Infatti, sono in corso le verifiche e le progettazioni per il recupero edilizio del fabbricato acquistato in via dei Malatesta 2. Gli investimenti saranno effettuati mediante i mezzi finanziari propri.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Lo sviluppo della cooperativa è rappresentato dal perfetto mantenimento e miglioramento dello stato degli immobili sociali e dagli investimenti effettuati e da effettuare sempre sul patrimonio immobiliare.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

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

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 ricorre all'utilizzo di strumenti finanziari.

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

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia che però non si esclude un certo rischio. Per tale ragione il CdA dovrà essere impegnato, subito dopo il rinnovo del CdA, a ricercare e valutare altre soluzioni che riducono o eliminano qualsiasi rischio finanziario.

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.

Rischio di mercato

La cooperativa MAM non corre alcun rischio di mercato per la semplice ragione che non ci sono concorrenti e nessuno degli operatori privati del settore sarebbe disponibile ad adottare analoghe condizioni nella misura dei canoni e con la durata indeterminata dei contratti di godimento d'uso.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra società (anche in considerazione dei primi dati riferiti al periodo di imposta successivo a quello oggetto di approvazione).

In particolare,

in merito alla gestione finanziaria si osserva che le disponibilità della cooperativa consentono di affrontare serenamente gli impegni assunti e gli investimenti in fase di programmazione.

in merito alla gestione economica si osserva che la cooperativa è in grado di assicurare ai soci le attuali condizioni vantaggiose per l'uso degli alloggi.

in merito alla gestione patrimoniale si osserva che la solidità della cooperativa non pone alcun rischio.

Nello specifico la cooperativa sta provvedendo a predisporre un apposito budget e piano aziendale opportunamente modulato in ragione dei prevedibili investimenti immobiliari.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come riferito nella prima parte della presente relazione e come è a tutti noto, le condizioni della cooperativa sono ottimali. Sono preoccupanti quelli di carattere generale come i cambiamenti climatici e le guerre in Ucraina ed in Palestina, senza che la diplomazia riesca trovare la giusta via per convincere le parti a fermare le guerre.

Occorre lo sforzo di tutti per migliorare le condizioni di vita su questo bel pianeta dove involontariamente siamo nati.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative e si avvale di consulenza che conoscono perfettamente la cooperativa ed il settore cooperativo in generale.

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
	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185		
Fabbricati	87.605	9.024.289		9.111.894

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	40.289
3%	Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	4.029
67%	Al fondo di riserva legale indivisibile	89.979
	Totale	134.296

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Signor Antonio Del Sole