

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 31/12/2022

Signore socie e signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari a Euro 165.021.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Tutti i soci intervenuti all'assemblea di bilancio notano la novità appena introdotta: la modalità di registrazione in assemblea e di svolgimento è stata informatizzata rendendo più agevole l'accesso in sala ed anche le votazioni.

Come dire: 100 anni e non si vedono!

Come tutti gli anni nella Nota integrativa sono fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022 di cui fa parte integrante, e fra l'altro, ai criteri applicati e ai dettagli delle singole voci.

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

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, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è o può essere esposta.

In questo documento quindi ci occuperemo dei fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio ed anche dopo la chiusura dell'esercizio nonché all'evoluzione prevedibile della gestione.

La nostra è una piccola cooperativa che però da ben oltre un secolo di esistenza assicura una casa dignitosa ai propri soci che la utilizzano con la propria famiglia come abitazione principale riuscendo, anche in queste condizioni, a mantenere un canone di assegnazione contenuto e compatibile anche con i redditi bassi e ad investire ancora sugli immobili sociali per renderli più efficienti, più durature e, come si dirà oltre, più belli.

Quello che si è chiuso al 31 dicembre 2022 è stato un altro anno di preoccupazione, di timori, di paure ed anche di speranze per un futuro migliore, di serenità, di pace e benessere. La battaglia contro la pandemia da Covid-19, grazie all'efficacia dei vaccini, con tutte le sue inevitabili complicazioni e decessi, ha offerto risultati apprezzabili anche se la convivenza con il virus non è cessata del tutto.

Purtroppo, come avevamo già riferito nella relazione del bilancio precedente, l'invasione dell'Ucraina ci costringe a convivere con un conflitto insensato e blasfemo, per usare le parole del papa. È una guerra che sembra non avere mai fine e con le pesanti conseguenze che essa comporta.

Le economie di quasi tutti i paesi del mondo stanno subendo conseguenze disastrose con spostamenti biblici delle popolazioni più povere alla ricerca di condizioni di vita migliori e noi, tutti noi, dobbiamo dimostrare di essere capaci di aiutare a migliorare le condizioni di chi ha bisogno e non essere insensibili e

approssimativi.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Nel corso dell'esercizio 2022 sono via via venute meno le problematiche connesse alla diffusione del Covid-19, ma sono pesantemente aumentate le gravi conseguenze della Guerra. L'aumento vertiginoso dei prezzi dell'energia elettrica e del gas ha messo in ginocchio anche le imprese oltre che le famiglie. Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto però di non ribaltare a carico dei soci assegnatari una parte significativa di tali aumenti (circa 19 mila euro) evitando quindi di far peggiorare le condizioni dei bilanci familiari dei soci assegnatari.

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.

In particolare:

Sono stati installati nuovi ripartitori dei caloriferi per un investimento complessivo di oltre 17 mila euro, pari ad oltre 36 euro oltre IVA per ciascun assegnatario. Anche per tale voce, così come per le bollette dell'energia, la cooperativa ha ritenuto di non pesare sui bilanci delle famiglie degli assegnatari.

Piace segnalare che l'aumento dei costi per l'energia è stato attenuato grazie al risparmio conseguito per effetto dell'installazione delle lampade led in tutti gli stabili.

In Via Gulli

sono stati effettuati dei lavori non previsti ma necessari. Il rifacimento totale dei balconi ha eliminato il pericolo che da tempo presentavano, sono stati sostituiti i pavimenti con quelli in marmo, è stata alzata la soglia del cornicione dei balconi con la sostituzione dei quadrotti della ringhiera la cui altezza doveva raggiungere i limiti di legge (metri 1,10) e infine la verniciatura completa con antiruggine e smalto.

Sempre in Via Gulli si dovrà intervenire sull'ascensore per modificare le aperture automatiche delle porte interne. Si tratta di una spesa significativa dalla quale non possiamo esimerci anche per evitare il rischio latente di rimanere chiusi dentro l'ascensore.

Riteniamo di dover intervenire, appena possibile, anche sugli altri balconi, sia interni che esterni, dove le altezze delle ringhiere devono essere messe a norma di legge e con l'altezza minima di 1,10 metri di altezza.

In Viale Pisa 8 e in Via Dei Malatesta 3

Dopo tanta attesa per mancanza di materiali elettrici, sono stati installati i 4 seggiolini delle scale ABCD per aiutare i disabili e gli anziani nell'uso delle scale.

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

Sono stati sostituiti tutti gli infissi e persiane in 18 appartamenti nei vari stabili, poco per volta arriveremo alla sostituzione degli infissi in tutti gli appartamenti.

Sempre in Viale Pisa e Via Dei Malatesta, abbiamo avuto problemi legati alla pressione dell'acqua.

Abbiamo fatto intervenire tecnici sia privati sia del Comune di Milano, per un controllo nei vari appartamenti e si è riscontrato un calo di pressione, arrivando ad essere molto bassa nei momenti di maggior utilizzo.

La soluzione che i tecnici ci hanno consigliato è quella di installare un'autoclave, come abbiamo già fatto in Via Gulli 56, anche questa non era una spesa prevista ma che abbiamo deciso di sostenere quanto prima.

In Via Trieste

l'imbiancatura delle scale, già programmata, purtroppo per vari motivi è stata rinviata, ma il Consiglio di amministrazione uscente ha già deliberato la spesa ed i lavori saranno eseguiti quanto prima, nonostante l'aumento dei prezzi nel frattempo intervenuti.

In questo stabile dovrà essere totalmente rifatto il tetto oltre all'intervento sulla rete idrica centrale.

Il nuovo Consiglio di amministrazione, che sarà eletto dalla prossima assemblea dei soci, assumerà anche l'impegno di completamento dei lavori programmati dal CdA uscente, nel segno della continuità, dei principi e della storia della gloriosa cooperativa MAM.

Sono state aggiornate tutte le schede catastali degli immobili della cooperativa. Tali aggiornamenti sono stati deliberati il 28 dicembre 2022, ed ora sono pronte nella banca dati del Comune di Milano. Siamo in attesa di riceverle. Si tratta di un aggiornamento necessario per tanti motivi fra i quali anche per il ricongiungimento familiare dei soci che potrebbero averne bisogno.

Esercizio Bar Trattoria.

I rapporti contrattuali con la gerente si erano da tempo deteriorati. I ritardi nei pagamenti erano sistematici nonostante la riduzione del canone di locazione, la morosità dei pagamenti dei canoni ed anche le transazioni, tutte favorevoli alla conduttrice, nell'arco degli ultimi 15 anni.

La Cooperativa ha tentato in tutti i modi di conseguire un buon rapporto tant'è che nel mese di ottobre del 2022, con la collaborazione del Presidente del Collegio sindacale e del nostro consulente, era stato raggiunto un accordo che avrebbe dovuto essere sottoscritto da entrambe le parti e, come garante, dal Presidente del Collegio sindacale della MAM. L'accordo prevedeva il graduale ripristino del vecchio canone e il pagamento rateale degli arretrati. Tuttavia, pochi giorni dopo l'incontro, la conduttrice del bar Trattoria si rifiutava di firmare l'accordo adducendo argomentazioni assolutamente fuori luogo.

Il Consiglio di Amministrazione della cooperativa, considerato il comportamento della conduttrice assolutamente inaccettabile e non rispettoso di tutte le concessioni di favore offerte dalla MAM, ha deliberato di non rinnovare più il contratto che scade il 30 aprile 2023, con l'invio della raccomandata a norma di legge.

Con la cessazione del contratto del bar Trattoria cessa anche il rapporto di locazione dell'alloggio a suo tempo concesso.

Attività sociali

La pandemia da Covid-19 ci ha costretti alla sospensione delle consuete attività sociali, comprese le gite, i balli, i pranzi e le cene.

Abbiamo timidamente organizzato la festa di Natale 2022. Consapevoli che il virus non è ancora scomparso abbiamo adottato tutte le cautele possibili rendendo l'evento gradito a tutti i soci intervenuti felici di trascorrere un po' di tempo insieme e ritirare l'omaggio offerto dalla Cooperativa. Alle donne presenti è stato offerto un regalo speciale per esprimere la nostra solidarietà alle violenze che ancora ora subiscono.

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.

Come per l'esercizio precedente, nonostante la pandemia ancora non scomparsa nonostante la guerra che ci fa vivere quotidianamente in ansia, lo svolgimento delle attività sociali, gestionali e amministrative hanno ripreso il loro andamento naturale e storico. 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 è avvenuto nei 100 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 ancora una volta 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.

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 31/12/2022 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 straordinaria ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico è stato chiesto addirittura il commissariamento della cooperativa.

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 assolutamente 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 2022 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, ovviamente con qualche rischio che il sistema finanziario mondiale comporta. Si pensi alle conseguenze delle due banche (una americana e l'altra svizzera) appena fallite.

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 è rimasto quasi invariato rispetto a quello del bilancio precedente. Ciò significa che la capacità di risparmio dei soci si è ridotto.

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 31/12/2022, pari ad euro 828.554,50 non supera la misura del patrimonio netto che è pari a euro **14.086,00**, 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)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	792.544	749.341	710.916
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	405.568	401.780	349.527
Margine operativo netto (MON o Ebit)	402.761	349.357	302.508
Utile (perdita) d'esercizio	165.021	255.373	338.710
Attività fisse	10.549.874	10.427.979	10.419.631
Patrimonio netto complessivo	14.086.379	13.928.813	13.683.678
Posizione finanziaria netta	4.258.556	4.254.187	4.031.190

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	794.549	750.803	714.007
margine operativo lordo	405.568	401.780	349.527
Risultato prima delle imposte	180.806	297.128	385.561

Principali dati economici

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite	792.544	749.341	43.203
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	2.005	1.458	547
Valore della produzione operativa (VP)	794.549	750.799	43.750
Costi esterni operativi	350.670	313.003	37.667
Costo del personale	19.739	18.926	813
Oneri diversi tipici	18.572	17.090	1.482
Costo della produzione operativa	388.981	349.019	39.962
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	405.568	401.780	3.788
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.807	52.423	(49.616)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	402.761	349.357	53.404
Risultato dell'area finanziaria	(11.955)	(12.233)	278
Risultato corrente	390.806	337.124	53.682
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(210.000)	(40.000)	(170.000)
Componenti straordinari		4	(4)
Risultato prima delle imposte	180.806	297.128	(116.322)
Imposte sul reddito	15.785	41.755	(25.970)
Risultato netto	165.021	255.373	(90.352)

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE	1,17	1,83	2,48
ROI	4,10	3,61	3,13
ROS	50,82	46,62	42,55

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente

(in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	10.492.274	10.420.779	71.495
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	57.600	7.200	50.400
Capitale immobilizzato	10.549.874	10.427.979	121.895
Crediti verso Clienti	31.338	14.048	17.290
Altri crediti	61.432	53.268	8.164
Ratei e risconti attivi	4.423	5.432	(1.009)
Attività d'esercizio a breve termine	97.193	72.748	24.445
Debiti verso fornitori	63.335	65.260	(1.925)
Debiti tributari e previdenziali	96.145	50.054	46.091
Ratei e risconti passivi	722	1.264	(542)
Passività d'esercizio a breve termine	160.202	116.578	43.624
Capitale d'esercizio netto	(63.009)	(43.830)	(19.179)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subord.	13.689	11.810	1.879
Altre passività a medio e lungo termine	645.272	697.632	(52.360)
Passività a medio lungo termine	658.961	709.442	(50.481)
Capitale investito	9.827.904	9.674.707	153.197
Patrimonio netto	(14.086.379)	(13.928.813)	(157.566)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(311.194)	(309.194)	(2.000)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	4.569.669	4.563.300	6.369
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(9.827.904)	(9.674.707)	(153.197)

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	3.594.105	3.508.034	3.264.047
Quoziente primario di struttura	1,34	1,34	1,31
Margine secondario di struttura	4.564.260	4.526.670	4.334.097
Quoziente secondario di struttura	1,44	1,43	1,42

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide	280.801	90.505	190.296
Altre attività finanziarie correnti (C3)	5.117.423	5.294.314	(176.891)
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)	81	81	
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)			
Altre passività finanz. correnti (D, rapporti finanz. entro 12 m)	828.555	821.519	7.036
Indebitamento finanziario corrente netto	4.569.750	4.563.381	6.369
Altre passività finanz. non correnti (D, rapporti finanz. oltre 12 m)	311.194	309.194	2.000
Debiti per leasing finanziario non correnti			

Indebitamento finanziario non corrente	(311.194)	(309.194)	(2.000)
Posizione finanziaria netta	4.258.556	4.254.187	4.369

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	5,56	5,82	5,68
Liquidità secondaria	5,56	5,82	5,68
Indebitamento	0,09	0,09	0,09
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,37	1,37	1,34

L'indice di liquidità primaria è pari a 5,56. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 5,56. 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 modesto e notevolmente inferiore alle disponibilità della cooperativa. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,37, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

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.

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	32.101
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	1

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, controllanti 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 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

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 la Pandemia, la fame nel mondo, i cambiamenti climatici e la guerra in Ucraina, senza che la diplomazia riesca trovare la giusta via per convincere le parti, soprattutto l'invasore, a fermare la guerra.

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	49.506
3%	Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	4.951
67%	Al fondo di riserva legale indivisibile	<u>110.564</u>
	Totale	165.021

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Signor Antonio Del Sole