

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021
RELAZIONE SULLA GESTIONE
RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE
RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE

ASSEMBLEA DI BILANCIO 2022

17 GIUGNO

CASA NOSTRA SOCIETÀ' COOPERATIVA

Sede in Novate Milanese (MI) - Registro Imprese di Milano REA 373706 - Cod.Fisc. 02447670155
Iscritta all'Albo Società Cooperative a Mutualità Prevalente con il n° A161481

ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,
l'esercizio al 31 dicembre 2021 si è chiuso con un disavanzo di gestione di €379.992.

1. Situazione generale del settore

I dati del settore indicano per l'anno 2021 appena concluso una forte richiesta di alloggi, che è legata soprattutto all'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa. Un'esigenza, questa, nata soprattutto nel periodo di lock down, durante il quale molti italiani hanno maturato e rafforzato determinate esigenze rispetto alle proprie abitazioni, ad esempio una maggiore segmentazione degli spazi e l'implementazione di soluzioni tecnologiche all'interno dell'ambiente domestico. La pandemia ha rimesso al centro il tema della qualità dell'abitare (più spazio, salubrità, connettività e minori costi energetici), tendenza che in parte si è riflessa nello spostamento della domanda verso localizzazioni suburbane. Tuttavia, per valutare correttamente la capacità di resistenza e ripresa dimostrate dal mercato, sarà necessario aspettare che lo scenario si normalizzi. Solo con il tempo, infatti, sarà possibile capire se questa crescita è destinata a proseguire oppure a ridimensionarsi. I dati mostrano una crescita notevole del nostro Paese, che va al di là delle prospettive di soli quattro o cinque mesi fa. Il mercato immobiliare italiano conferma la crescita avviata oltre un anno fa e sono oltre 3,3 milioni i nuclei familiari che hanno deciso di intraprendere la ricerca di una nuova abitazione e l'intento, principalmente, è la sostituzione della prima casa. Questo andamento, tuttavia, non è dovuto a un aumento del potere d'acquisto degli italiani, come si evince dalla dipendenza da mutuo di molti nuclei familiari. Sebbene il reddito lordo disponibile sia lievemente aumentato, il ricorso al mutuo è in aumento e nell'ultimo anno ha raggiunto un tasso di copertura delle compravendite del 52,5%, rispetto al 51,7% del 2019. Senza credito una parte significativa della domanda non potrebbe essere soddisfatta. I tempi medi di assorbimento degli immobili in vendita cambiano in base alla tipologia; in media sono necessari 5,5 mesi per le abitazioni. In questa situazione l'attività della Cooperativa è continuata riscontrando comunque una maggiore lentezza nelle decisioni di acquistare la casa da parte dei soci, lentezza aggravata da un periodo non ancora stabilizzato riguardo l'emergenza Covid. Nel corso del 2021 La Cooperativa ha assegnato:

Villaggio Parco Balossa	n. 2 alloggi n. 6 alloggi n. 3 alloggi	n. 3 box edificio B n. 4 box edificio C n. 2 box edificio D
Via Resistenza 24	n. 1 box	
Via Bellini	n. 2 alloggi	n. 2 box
Villaggio Giovanni Paolo II	n. 1 box	n. 1 cantina

2. Situazione della società

Innanzitutto ribadiamo, ai sensi dell'art. 2 della legge 59/92 e dell'art. 2545 c.c., che i criteri seguiti nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo mutualistico si concretizzano nella realizzazione di alloggi da assegnare ai soci a prezzi contenuti e con modalità di pagamento favorevoli.

L'esercizio 2021 è stato caratterizzato principalmente dai seguenti fatti:

- Sono disponibili n.21 alloggi finiti e relativi box negli edifici C – D del VILLAGGIO PARCO BALOSSA per alloggi, di cui 3 in convenzione con locazione con patto di futura vendita.
- In Via Bellini sono ancora disponibili 4 alloggi comprensivi di box.
- Riguardo alla convenzione SACC per 12 alloggi, 6 dell'edificio A e 6 nell'edificio B, relativi al Villaggio Parco Balossa, diamo evidenza che al 31/12/2021 tutti gli alloggi risultano assegnati.
- Alla data di fine esercizio, gli immobili iscritti tra le rimanenze si suddividono in
 - Immobili già definitivamente assegnati, ancorché non ancora rogati, per complessivi euro 12.430.050=.

- Immobili ultimati ma ancora da assegnare per euro 10.854.971 =.

- Riguardo al Villaggio Giovanni Paolo II sono disponibili diversi boxes mentre nell'edificio convenzionato in Via Carlotta Marzorati 4/6 sono disponibili ancora due boxes in godimento o in vendita; ricordiamo che, ancora per tutto il 2021, è stata confermata la normativa in vigore circa la possibilità di detrarre nella propria dichiarazione redditi il 50% del costo di costruzione box.
- Anche per l'anno 2022 è stata prorogata la normativa riguardante l'acquisto della casa da parte di under 36, per i quali sono previsti vantaggi fiscali e amministrativi quali il rimborso dell'IVA pagata, il pagamento di minori spese di registrazione e notariili degli atti di compravendita, la garanzia dello Stato per i mutui contratti per l'acquisto della prima casa. È stata predisposta una newsletter ai soci interessati, gli uffici sono a disposizione per le informazioni del caso.
- Il Consiglio di Amministrazione ha aperto le graduatorie per le assegnazioni nel nuovo Villaggio denominato "Chiara Corbella Petrillo" in Novate Milanese, Via Cavour e appaltato i lavori per la costruzione, n.72 appartamenti oltre a box e posti auto; una parte degli alloggi avranno un valore di assegnazione convenzionato. Nel corso dell'esercizio 2022 inizieranno i lavori che verranno conclusi a luglio del 2024.
- Confermiamo che il Consiglio di Amministrazione si sta muovendo in più direzioni, facendo proprie le direttive di Confcooperative Habitat, alla quale partecipiamo con un nostro rappresentante nei Consigli regionale e nazionale.
- Continua la collaborazione con la Cooperativa San Martino di Bollate, con la quale si stanno progettando insieme due iniziative. Siamo in fase di conclusione e nel 2022 verranno date informazioni precise ai soci.
- Continua l'attività di amministrazione condominiale, siamo stati nominati nel corso del 2021 amministratori di due nuovi condomini, sono state inoltrate altre richieste di offerte per i nostri servizi. Invitiamo i soci ad interpellarci, qualora interessati, per un preventivo al riguardo.
- Riguardo al corpo sociale, sono stati ammessi n.53 soci, mentre sono stati depennati, per decesso o per rinuncia n.34 soci. Rimangono aperte, al momento, le iscrizioni per l'ammissione di nuovi soci.
- Si segnala che tra le unità residenziali ultimate, classificate nelle rimanenze, n.21 alloggi sono ancora da assegnare nel Villaggio Parco Balossa e 4 alloggi in Via Bellini comprensivi di box, mentre sono ancora disponibili un numero discreto di box in Via Carlotta Marzorati e Via Leopardi 47 a disposizione sia in locazione che in assegnazione definitiva – vendita –.

3. Carattere aperto della società

Ai sensi dell'art. 2528 c.c. precisiamo che la politica di ammissione dei soci è stata improntata a dare corso alle richieste di ammissioni per assegnazioni di alloggi in godimento o in proprietà, tenuto conto del rapporto soci/numero di alloggi da assegnare, il Consiglio con opportune verifiche periodiche sulle posizioni dei soci, cerca di mantenere nella compagine sociale coloro ancora interessati agli scopi della Cooperativa.

4. Andamento economico

Come di consueto, analizziamo la situazione economica della società, suddividendo il conto economico in due aree:

- gestione ordinaria
- gestione finanziaria

GESTIONE ORDINARIA

Rappresenta la gestione tipica della cooperativa, quella di costruzione degli alloggi e di assegnazione definitiva o in godimento di cui alla premessa sopra evidenziata. Il 2021 è stato un anno in cui la Cooperativa ha avviato un nuovo cantiere.

Le poste di conto economico sono così formate:

	31/12/21	31/12/20	Differenza	% diff.
RICAVI	3.393.218	3.717.144	-323.926	-8,71
Rimanenze iniziali	28.711.670	29.542.075	-830.405	-2,81
Acquisti e costi costruzione	2.370.775	2.380.536	-9.761	-0,41
- Rimanenze finali	-28.247.556	-28.711.670	464.114	-1,62
COSTO VENDUTO	2.834.889	3.210.941	-376.052	-11,71
MARGINE LORDO	558.329	506.203	52.126	10,30
Ricavi diversi di gestione	763.527	338.467	425.060	125,58
Servizi e godimento di beni di terzi	252.533	193.086	59.447	30,78
Personale	169.484	165.611	3.873	2,34
Ammortamenti	13.825	11.689	2.136	18,27
Svalutazione circolante	35.000	720	34.280	4761,11
Oneri diversi di gestione	99.862	85.506	14.356	16,79
TOTALE COSTI DI GESTIONE	570.704	-456.612	114.092	24,99
RISULTATO LORDO OPERATIVO	751.152	388.058	363.094	93,57

I ricavi

Sono costituiti come segue:

- Euro 2.940.473=, rappresentati da n.10 rogiti per assegnazione definitiva in proprietà di:
 - n. 1 alloggio e 2 box Edificio **B Villaggio Parco Balossa**
 - n. 3 alloggi e 3 box Edificio **C Villaggio Parco Balossa**
 - n. 1 alloggio e 1 box Edificio **D Villaggio Parco Balossa**
 - n. 2 alloggi e 2 box Edificio **Via Bellini**
 - n. 1 box+locali tecnici quartiere **Giovanni Paolo II**
 - n. 1 villetta **Villaggio Paolo VI**
- Euro 355.871=, dai canoni di godimento sugli alloggi, box e negozi di proprietà della Cooperativa.
- Euro 6.248= per consulenze ed altre prestazioni.
- Euro 90.626= per ricavi accessori che comprendono per lo più i rimborsi delle spese condominiali.

Si segnala che tra i ricavi diversi figura una sopravvenienza attiva di Euro 702.675 quale storno del fondo ammortamento degli stabili civili contabilizzato fino all'esercizio 2005 ed eliminato in conformità ai vigenti principi contabili, come dettagliatamente descritto in Nota Integrativa.

I costi

Le voci più significative sono:

- Euro 2.370.775=, costi di costruzione.
- Euro 169.485=, oneri del personale dipendente
- Euro 250.751=, servizi ricevuti da terzi.

GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/21	31/12/20	Differenza	% diff.
Proventi finanziari	1.757	1.903	-146	-7,67
Oneri finanziari	-372.107	-496.505	124.398	-25,05
Oneri / proventi finanziari netti	-370.350	-494.602	124.252	

I ricavi relativi alla gestione finanziaria sono prevalentemente dovuti a riaddebiti a soci degli interessi su mutui.

I costi della gestione finanziaria ammontano a complessivi € 372.107=, per lo più determinati per € 215.322=, (2020: € 242.486=) dagli interessi passivi pagati sui prestiti sociali e per € 156.405=, (2020: 253.999=) dagli interessi sui mutui sulle costruzioni a riscatto e sugli immobili di proprietà.

Nel corso dell'esercizio 2021 la raccolta dei prestiti sociali si è stabilizzata a € 19.876.562,34=, confermando il valore dell'anno precedente; allo stato attuale il Governo non ha ancora dato attuazione alla modifica delle nuove norme in merito alla raccolta dei depositi sociali, in particolare all'importo ed alla modalità della garanzia richiesta per garantire parte delle somme riferite ai prestiti sociali. Mettiamo in risalto come sia sempre utile la raccolta di prestiti sociali, frutto della fiducia che i soci continuano ad avere nei confronti della Cooperativa.

È opportuno rilevare che il tasso medio di remunerazione della raccolta nell'anno 2021, pari al 1,10%, è decisamente superiore a quanto ha offerto il mercato, a condizioni di rischio omogenee.

Inoltre è evidente la ricaduta positiva sui costi degli alloggi e sulle modalità di pagamento, che non sarebbero tali nel caso questa liquidità venisse a mancare. Nel corso dell'esercizio i tassi non sono stati ridotti, rimanendo più remunerativi se paragonati a investimenti simili.

Si perviene così ad un risultato ante imposte positivo di € 380.801.

Il carico fiscale che ne deriva è di € 4.788=, per imposte dell'esercizio correnti ridotto dal beneficio per imposte anticipate di € 3.979=.

Come già rilevato, il risultato dell'esercizio ammonta ad € 379.992 in miglioramento rispetto all'esercizio precedente (2020: € -108.775=).

5. Evoluzione prevedibile della gestione

La situazione generale, in particolare con riferimento alla situazione emergenziale che si è protratta per tutto il 2021 e continua anche nei primi mesi del 2022 ha comportato per la cooperativa la chiusura temporanea degli uffici, l'adozione di lavoro in smart-working e le tutele per le visite agli alloggi ed ai colloqui con i soci. Nonostante questa particolare situazione l'attività della Cooperativa non si è fermata. Il Consiglio di Amministrazione valuta periodicamente la situazione che al momento è sotto controllo.

Invitiamo, chi fosse interessato ad un alloggio, ad informarsi presso gli uffici per le unità abitative ancora disponibili sia per Via Bellini che per il Villaggio Parco Balossa e a partecipare alle iniziative per le visite nei cantieri e alle riunioni informative messe in atto dal Consiglio di Amministrazione. Ribadiamo che anche per la nuova costruzione sono aperti colloqui informativi per i soci interessati.

6. Cariche sociali

In questo esercizio è prevista il rinnovo delle nomine del Consiglio di Amministrazione in scadenza ed il rinnovo dell'incarico alla società per la revisione del bilancio, come da normativa, alla società Revidea di Brescia per un compenso annuo di € 7.360,00=.

A nome del Consiglio di Amministrazione invito ad approvare il bilancio presentato.

Novate Milanese, 18 Maggio 2022

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott. Giancarlo Chiovini)

STATO PATRIMONIALE

	31/12/2021	31/12/2020
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
a Richiamati	4.050	500
TOTALE (A)	4.050	500
B) Immobilizzazioni		
I Immobilizzazioni immateriali		
4 Concessioni, licenze e marchi	4.521	2.794
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	4.521	2.794
II Immobilizzazioni materiali		
1 Terreni e fabbricati	14.465.824	14.468.094
- ammortamenti	-212.837	-910.618
	14.252.987	13.557.476
3 Attrezzature ind. e comm.	142.461	108.190
- ammortamenti	-106.830	-100.950
	35.631	7.240
Totale immobilizzazioni materiali (II)	14.288.618	13.564.716
III Immobilizzazioni finanziarie		
2 Crediti		
d - Verso altri oltre l'esercizio successivo	1.931	1.931
Totale crediti	1.931	1.931
3 Altri titoli	525	525
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	2.456	2.456
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) (I + II + III)	14.295.595	13.569.966
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
1 Materie prime, sussid. e di consumo	0	2.458.642
2 Semilavorati	4.962.535	0
4 Prodotti finiti e merci	23.285.021	26.253.028
Totale (I)	28.247.556	28.711.670
II Crediti		
1 Verso soci assegnatari e clienti entro l'esercizio successivo	154.535	124.440
	154.535	124.440
4-bis Crediti tributari entro l'esercizio successivo	211.848	444.755
	211.848	444.755
4-ter Imposte anticipate entro l'esercizio successivo	13.929	9.950
oltre l'esercizio successivo	1.041	1.041
	14.970	10.991
5 Altri crediti entro l'esercizio successivo	11.961	13.548
oltre l'esercizio successivo	0	1.658
	11.961	15.206
Totale (II)	393.314	595.392
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizz.	0	0
IV Disponibilità liquide		
1 Depositi bancari e postali	1.577.697	1.312.651
2 Assegni	0	4.000
3 Denaro e valori in cassa	863	1.063
Totale (IV)	1.578.560	1.317.714
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C) (I+II+III+IV)	30.219.430	30.624.776
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)	3.707	2.358
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	44.522.782	44.197.600

STATO PATRIMONIALE

	31/12/2021		31/12/2020	
PASSIVO				
A) PATRIMONIO NETTO				
I Capitale sociale		520.521		511.071
II Riserve da sovrapprezzo		0		0
III Riserve di rivalutazione		7.021.192		7.129.967
IV Riserva legale		716.325		716.325
V Riserve statutarie		0		0
VI Altre riserve				
3 Riserve ex. Art 12 L. 904/77	2.540.859		2.540.859	
Arrotondamenti	-1		2	
		2.540.858		2.540.861
VII Riserva copertura flussi finanziari attesi		0		0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		0		0
IX Utile (perdita) dell'esercizio		379.992		-108.775
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		0		0
TOTALE (A)		11.178.888		10.789.449
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		0		0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		0		0
D) DEBITI				
3 Debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo	19.876.562		19.893.403	19.893.403
		19.893.403		19.893.403
4 Debiti verso banche entro l'esercizio successivo oltre l'esercizio successivo	275.100 9.883.804		307.738 11.141.236	
		10.158.904		11.448.974
6 Acconti entro l'esercizio successivo oltre l'esercizio successivo	362.343 1.594.508		302.863 1.308.083	
		1.956.851		1.610.946
7 Debiti verso fornitori entro l'esercizio successivo	48.986		119.687	119.687
		48.986		119.687
12 Debiti tributari entro l'esercizio successivo	64.793		67.562	67.562
		64.793		67.562
13 Debiti v/istituti di previdenza entro l'esercizio successivo	9.411		9.518	9.518
		9.411		9.518
14 Altri debiti entro l'esercizio successivo oltre l'esercizio successivo	17.077 1.185.207		16.827 213.942	
		1.202.284		230.769
TOTALE DEBITI (D)		33.317.791		33.380.859
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI				
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		26.103		27.292
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)		44.522.782		44.197.600

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

CONTO ECONOMICO

	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 Ricavi delle vendite e prestazioni		
a Vendite	2.940.473	3.331.902
b Prestazioni	362.119	340.063
c Ricavi accessori	90.626	45.179
	3.393.218	3.717.144
2 Variaz. riman. prodotti in lavorazione e finiti	1.994.528	-3.289.047
4 Increment. immobilizzi per lavori interni	0	284.489
5 Altri ricavi e proventi		
a Ricavi diversi	763.527	53.166
b Contributi in conto esercizio	0	812
	763.527	53.978
TOTALE (A)	6.151.273	766.564
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 Materie prime, sussid., consumo	2.370.775	2.380.536
7 Servizi	253.054	189.715
8 Godimento di beni di terzi	1.782	3.371
9 Personale		
a Salari e stipendi	124.274	121.371
b Oneri sociali	36.646	35.704
c Trattamento di fine rapporto	8.564	8.536
	169.484	165.611
10 Ammortamenti e svalutazioni		
a Amm. immobilizzazioni immateriali	2.173	1.783
b Amm. immobilizzazioni materiali	11.652	9.906
d Sval. crediti attivo circol. e disponib.	35.000	720
	48.825	12.409
11 Variaz. riman. aree edificabili	2.458.642	-2.458.642
14 Oneri diversi di gestione	99.862	85.506
TOTALE (B)	5.400.121	378.506
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	751.152	388.058
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16 Altri proventi finanziari		
d Altri proventi		
- da altri	1.757	1.903
	1.757	1.903
17 Interessi ed altri oneri finanziari		
d ad altri	372.107	496.505
Arootondamenti	1	1
	-372.108	-496.505
TOTALE (15 + 16 - 17 +/- 17bis) (C)	-370.351	-494.602
D) RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)	380.801	-106.544
20 a Imposte sul reddito dell'esercizio correnti	-4.788	-2.231
b Imposte differite	0	0
c Imposte anticipate	3.979	0
21 Utile (perdita) dell'esercizio	379.992	-108.775

Il presente bilancio è vero e conforme alle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
 (Dr. Giancarlo Chiovini)

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2021

(in unità di €)

	31/12/2021	31/12/2020
ATTIVO		
Immobilizzazioni materiali	14.608.285	14.576.284
F.di ammortamenti imm. materiali	-319.667	-1.011.568
Immobilizzazioni immateriali	4.521	2.794
Rimanenze magazzino e lavori	28.247.556	28.711.670
Titoli e partecipazioni	525	525
Crediti immobilizzati	1.931	1.931
Cassa e banche	1.578.560	1.317.714
Crediti commerciali	154.535	124.440
Altri crediti	242.829	471.452
Ratei e risconti	3.707	2.358
TOTALE ATTIVO	44.522.782	44.197.600
PASSIVO		
Capitale sociale	520.521	511.071
Riserve	10.278.375	10.387.153
Fondi vari	0	0
Obbligazioni	0	0
Mutui e finanziamenti	30.035.466	31.311.424
Debiti verso banche	0	30.953
Debiti commerciali	2.005.837	1.730.633
Altri debiti	1.276.488	307.849
Ratei e risconti	26.103	27.292
TOTALE PASSIVO	44.142.790	44.306.375
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	379.992	-108.775
TOTALE A PAREGGIO	44.522.782	44.197.600

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2021

(in unità di €)

	31/12/2021	%	31/12/2020	%
TOTALE FATTURATO	3.393.218	100,00	3.717.144	100,00
Rimanenze iniziali	28.711.670	846,15	29.542.075	794,75
Acquisti	2.370.775	69,87	2.380.536	64,04
- Rimanenze finali	-28.247.556	-832,47	-28.711.670	-772,41
COSTO VENDUTO	2.834.889	83,55	3.210.941	86,38
MARGINE LORDO	558.329	16,45	506.203	13,62
Ricavi diversi di gestione	763.527	22,50	338.467	9,11
Servizi e godimento di beni di terzi	252.533	7,44	193.086	5,19
Personale	169.484	4,99	165.611	4,46
Ammortamenti	13.825	0,41	11.689	0,31
Svalutazione circolante	35.000	1,03	720	0,02
Accantonamenti rischi e oneri	0	0,00	0	0,00
Oneri diversi di gestione	99.862	2,94	85.506	2,30
TOTALE COSTI DI GESTIONE	570.704	16,81	456.612	12,28
RISULTATO LORDO OPERATIVO	751.152	22,14	388.058	10,45
Proventi finanziari	1.757	0,05	1.903	0,05
Oneri finanziari	-372.108	-10,97	-496.505	-13,36
Utili e perdite su cambi	0	0,00	0	0,00
RISULTATO DELLA GESTIONE	380.801	11,22	-106.544	-2,86
Rivalutazioni finanziarie	0	0,00	0	0,00
Svalutazioni finanziarie	0	0,00	0	0,00
RISULTATO ANTE IMPOSTE	380.801	11,22	-106.544	-2,86
Imposte dell'esercizio e differite	-809	-0,02	-2.231	-0,06
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	379.992	11,20	-108.775	-2,92

RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO

31-12-2021 31-12-2020

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio		379.992	(108.775)
Imposte sul reddito		809	2.231
Interessi passivi / (attivi)		370.351	494.602
(Dividendi)		0	0
(Plusvalenze) / Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		751.152	388.058
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi		215.702	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni		13.825	11.689
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		(667.675)	720
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		(438.148)	12.409
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto		313.004	400.467
Variazioni del capitale circolante netto	Decremento/(Incremento) delle rimanenze	464.114	545.916
	Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(65.095)	8.411
	Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(70.701)	(368.928)
	Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.346)	10.593
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.189)	7.354
	Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.545.908	(120.459)
Totale variazioni del capitale circolante netto		1.871.688	82.887
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto		2.184.692	483.354
Altre rettifiche	Interessi incassati/(pagati)	(370.351)	(494.602)
	(Imposte sul reddito pagate)	0	0
	Dividendi incassati	0	0
	(Utilizzo dei fondi)	(215.702)	(46.199)
	Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche		(586.053)	(540.801)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		1.598.639	(57.447)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali	(Investimenti)	(32.879)	(16.004)
	Disinvestimenti	0	19.579
Immobilizzazioni immateriali	(Investimenti)	(3.900)	0
	Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	(Investimenti)	0	(57)
	Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate	(Investimenti)	0	0
	Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		(36.779)	3.518
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi	Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(32.638)	10.902
	Accensione finanziamenti	0	0
	(Rimborso finanziamenti)	(1.274.273)	(1.005.394)
Mezzi propri	Aumento di capitale a pagamento	5.897	16.000
	(Rimborso di capitale)	0	(18.450)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		(1.301.014)	(996.942)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A± B ± C)		260.846	(1.050.871)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio	Depositi bancari e postali	1.312.651	2.367.458
	Assegni	4.000	0
	Danaro e valori in cassa	1.063	1.127
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		1.317.714	2.368.585
Di cui non liberamente utilizzabili		0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	Depositi bancari e postali	1.577.697	1.312.651
	Assegni	0	4.000
Danaro e valori in cassa		863	1.063
Totale disponibilità liquide a fine esercizio		1.578.560	1.317.714
Di cui non liberamente utilizzabili		0	0

Attestazione della prevalenza ai sensi dell'ex art. 2513 del Codice Civile

Il calcolo di verifica del superamento o meno dei parametri di prevalenza, così come richiesto dall'art. 2513 c.c., evidenzia che la cooperativa ha svolto nell'esercizio 2021 la propria attività per il 96,4% nei confronti dei propri soci, come sotto calcolato.

Ripartizione ricavi delle vendite e delle prestazioni:

- Ricavi per assegnazioni e prestazioni verso soci € 3.272.026
- Ricavi da voce A 1 del conto economico € 3.393.218
- Percentuale di prevalenza 96,4%

Viene riconfermato che la cooperativa va considerata a mutualità prevalente ai sensi dell'art. 2513 comma 1 c.c..

Finanziamenti effettuati dai soci

I prestiti da soci vengono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale, nel rispetto delle leggi vigenti dello statuto e dei regolamenti.

La raccolta di risparmio presso i soci è consentita nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 11 D.Lgs. 385/1993, dalla delibera CICR 19/7/2005 integrata con delibera 22/02/2006, dalle circolari della Banca d'Italia (n° 229 del 21/04/1999 ultimamente aggiornata con provvedimento dell' 8/11/2016). Tale normativa impone che il totale del prestito sociale non superi tre volte il patrimonio netto della cooperativa.

I dati di seguito riportati evidenziano che tale rapporto è di 1,8 e quindi nei limiti di legge:

A - Valore del prestito sociale (soci per finanziamento) € 19.876.562

B - Patrimonio all'1/1/2021 (escluso il risultato) € 10.898.224

C - Limite della raccolta al 31/12/2021 (B x 3) € 32.694.672

D - DIFFERENZA (C - A) € 12.818.110

E - Rapporto tra prestito sociale (A) e patrimonio netto (B) n° 1,8

In ottemperanza all'obbligo informativo previsto dal citato provvedimento della Banca d'Italia dell' 8/11/2016 per le cooperative con più di 50 soci che raccolgono prestiti sociali, si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- ammontare del prestito sociale alla data di chiusura dell'esercizio € 19.876.562
- ammontare del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio € 11.178.888
- debiti a medio/lungo termine € 12.663.519
- attivo immobilizzato € 14.295.595

L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più debiti a medio/lungo termine e attivo immobilizzato è pari a 1,67.

Si precisa che "un indice di struttura finanziaria inferiore a 1 evidenzia situazioni di un non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e impieghi della società". Nel nostro caso tale indice, superiore a 1, è un ulteriore segnale di equilibrio patrimoniale e finanziario della cooperativa.

Nuove più stringenti norme entreranno in vigore a seguito di delibera CICR che dovrà essere emanata in conformità alla Legge 205/2017 art. 1 comma 240.

VILLAGGIO PARCO BALOSSA

Edificio C - Edificio D

Appartamenti due, tre e quattro locali disponibili



Chiama lo 02 3542263 e fissa un appuntamento!



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART.15
DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59**

Ai Soci di
CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA

ed a Confcooperative
Ufficio Revisioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Si richiama l'attenzione su quanto riportato dagli amministratori al paragrafo *Criteri di valutazione – Immobilizzazioni materiali*, in cui evidenziano la necessità di procedere allo storno del fondo ammortamento degli stabili patrimonio, i cui ammortamenti sono stati sospesi nel 2016, con contropartita la voce del conto economico sopravvenienze attive per Euro 0,7 milioni. Gli amministratori riportano, altresì, che a conferma della tenuta dei valori patrimoniali della cooperativa, si è proceduto a far redigere una perizia ad un professionista che conferma come il

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA BOLOGNA

Crowe Bompani SpA
Sede Legale e Amministrativa
Via Leone XIII, 14 – 20145 Milano

Capitale Sociale € 700.000 i.v.- Iscritta al Registro delle Imprese di Milano
Codice fiscale, P.IVA e numero iscrizione: 01414060200
Iscritta nel Registro dei Revisori presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (D.M. del 12.04.1995)



valore degli immobili patrimonio siano maggiori di quelli riportati in bilancio. Il nostro giudizio non è espresso con rilievo in merito a tale aspetto.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59

del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 31 maggio 2022

Crowe Bompani SpA



Gabriella Ricciardi
(Socio)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429 comma 2 C.C.

All'assemblea dei Soci della Società CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA. Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti al 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di € 379.992.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione contenente un giudizio senza modifica, con richiamo d'informativa.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31/12/2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8 delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti all'incaricato della revisione legale.

ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2403 E SEG. C.C.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, e sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dagli amministratori delegati, con adeguato anticipo e anche durante gli incontri svolti, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e

per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n° 118/2021.

Nel corso dell'esercizio non è stato necessario rilasciare da parte del collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

NORMATIVA PER LE COOPERATIVE

Ai sensi dell'art. 2545 e.e. e dell'art. 2 della Legge 59/92 attestiamo che l'attività sociale è stata orientata a conseguire lo scopo mutualistico di consentire ai soci l'ottenimento di abitazioni a condizioni favorevoli realizzando edifici da assegnare in proprietà, gestendo edifici assegnati in godimento, assegnando gli immobili prevalentemente ai soci e nel rispetto delle norme e dei regolamenti interni.

Ai sensi dell'art. 2513 e.e. attestiamo che gli amministratori hanno documentato nella Nota Integrativa la condizione di mutualità prevalente dell'attività svolta dalla cooperativa in conformità a quanto previsto nell'art. 2512 e.e.

Inoltre diamo atto che, come riferito dagli amministratori nella relazione sulla gestione, la cooperativa rimane in attesa delle norme attuative per poter adempiere alle nuove disposizioni relative alla raccolta dei prestiti sociali, con particolare riferimento alla parte di essi che dovrà essere garantita.

OSSERVAZIONI IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2021 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma cinque, e.e.

Come riportato in Nota Integrativa, gli amministratori hanno ricollocato il fondo ammortamento degli stabili residenziali a patrimonio che al 31 dicembre 2021, ammonta ad € 702.675, eliminando tale fondo con contropartita del conto economico "sopravvenienze attive", come prevede l'OIC 29 nei punti relativi ai cambiamenti di stime contabili.

Infatti, nel 2006 la cooperativa aveva modificato il criterio di ammortamento degli alloggi e dei box pertinenziali di proprietà concessi in uso e godimento ai soci. In particolare, in applicazione dell'OIC 16 fu deciso di non rilevare più alcun ammortamento in quanto, grazie ad un piano pluriennale delle manutenzioni, le quote di ammortamento non avrebbero più rappresentato la vita utile degli immobili che con tali manutenzioni viene continuamente rinnovata e prolungata.

La cessazione della contabilizzazione degli ammortamenti su tali cespiti ha comportato la necessità di procedere allo storno del fondo come sopra indicato.

Gli amministratori, a conferma della tenuta dei valori patrimoniali della cooperativa, hanno fatto redigere perizia estimativa da un professionista, che riporta come i valori degli immobili patrimonio siano maggiori di quelli riportati in bilancio, tenendo conto dell'eliminazione del fondo ammortamento. Gli amministratori evidenziano inoltre che, essendo state sempre riprese a tassazione le quote annuali di ammortamento che avevano creato il fondo, l'attuale sopravvenienza attiva non comporta pagamento di imposte.

OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti invitiamo i Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dall'Organo Amministrativo in nota integrativa.

Novate Milanese, 31 Maggio 2022

Il Collegio Sindacale
(Rag. Alberto Fasani)
(Rag. Pierluigi Parini)
(Rag. Carlo Tagliabue)

Tutte le cooperative, a prescindere dal loro inserimento in una delle tre classi, godono degli stessi diritti e assumono i medesimi doveri sanciti dagli articoli 3 e 4 dello Statuto della Confederazione.

Sono state definite tre classi AAA, AA, A con premialità, vantaggi e servizi aggiuntivi rispetto a quelli base assicurati a tutte le cooperative.

Per definire l'appartenenza alle classi di merito mutualistico sono individuate tre tematiche, specificando per ciascuna di esse dei "punti di qualità mutualistica" a cui sarà attribuito un differente peso ponderale rispetto al valore loro assegnato nell'ambito della valutazione complessiva:

I area: Mutualità e partecipazione

L'elemento costante di valutazione deve essere sempre la salvaguardia continua dei principi fondanti della cooperazione, capaci di marcare la nostra differenza rispetto al resto degli operatori. Non solo il meritevole risultato di dare buone case a costi più bassi del mercato, ma significa fare sempre gli interessi dei soci, "azionisti primi della Cooperativa".

II area: Relazione consortile e/o struttura organizzativa

In un contesto economico e sociale profondamente mutato a seguito della perdurante crisi del mercato della residenza, il processo di integrazione, di aggregazione e/o di collaborazione delle Cooperative di abitanti diventa una vera esigenza per la sopravvivenza delle Cooperative stesse.

III area: Procedure operative

Attraverso la definizione di procedure operative corrette, trasparenti e verificabili, si intendono sviluppare e uniformare prassi virtuose di gestione sulla base di modalità messe in atto in realtà che, nonostante i momenti di crisi, hanno saputo resistere, divenendo soggetti credibili sul mercato senza mai derogare dal rigore mutualistico e connotandosi con nettezza come soggetti diversi dalle immobiliari, dalle imprese di costruzione e dalle cooperative di produzione e lavoro.

Allo stesso tempo tali procedure contribuiscono a prevenire e potenzialmente a evitare comportamenti opachi e/o illegali.

Ogni Cooperativa ha un solo conto corrente dedicato all'iniziativa oppure nel caso di Cooperativa multi-programma patrimonializzata che abbia in corso più iniziative, per ognuna di esse ha un solo conto corrente dedicato.

IV area: Elementi di valutazione negativa

Nella definizione del nostro rating si è ritenuto fondamentale dedicare un'apposita area dove inserire elementi di conclamata negatività, sia mutualistica sia operativa da disincentivare - se non sradicare - nelle Cooperative, sapendo che tali usi sono sovente messi in atto da realtà associate divenendo fonte di distorsioni e criticità. I punteggi in questo caso saranno negativi.



CASA NOSTRA
Società Cooperativa

via Cavour, 22
20026 Novate Milanese
MILANO

t. 02 3542263
f. 02 33240362

info@cooperativacasanostra.it
www.cooperativacasanostra.it