

COOPERATIVA DI ABITAZIONE COMENSE S.C.

Sede in VIA TETTAMANTI, 1 - COMO

Codice fiscale e Partita IVA 00571330133

Registro delle Imprese di Como n. 00571330133

Camera di Commercio di Como - N. R.E.A. 137921

Albo Società Cooperativa n. A113666

Sezione: a mutualità prevalente - Categoria: cooperative edilizie di abitazione

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE DELLA SOCIETA' NELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

-REDATA AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 31.1.92 N. 59-

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto rispettando l'impostazione conforme alle direttive comunitarie. Pertanto, la chiarezza, la veridicità e la correttezza, hanno avuto pari considerazione, pur riconoscendo la chiarezza quale principio autonomo, rispetto alla veridicità e correttezza.

Il Consiglio di Amministrazione si è avvalso maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio dalla chiusura dell'esercizio come previsto dal DL n. 18/2020 che ha disposto le misure urgenti per il contenimento della diffusione dell'epidemia da Covid-19. Peraltro tale possibilità è altresì prevista dall'art. 20 dello Statuto e dall'art. 2364 del Codice Civile. Occorre da subito evidenziare che Tale scelta sarebbe stata in ogni caso obbligata posto che non è stato possibile convocare alcuna delle assemblee di condominio dei nostri caseggiati per l'approvazione dei rendiconto di gestione spese 2019 e preventivo 2020; assemblee che il C.d.a. da ultimo ha deciso di rinviare ai prossimi mesi di settembre-ottobre, qualora possibile, salvo urgenze da definire prima.

I criteri guida seguiti dal Consiglio di Amministrazione nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico tengono conto, oltre che dell'equilibrio di bilancio e di una corretta gestione patrimoniale, del carattere sociale e non speculativo di questa Cooperativa.

Nella gestione del patrimonio immobiliare, la cooperativa ha confermato la scelta di contenimento dei canoni di godimento degli alloggi sociali realizzati in regime di convenzione con i diversi comuni. Per quanto riguarda gli appartamenti di nuova realizzazione a Cannago Volta, nel corso del 2019 è stato assegnato in proprietà un appartamento e un box al termine del contratto rent to buy stipulato con il socio. Al momento attuale risultano assegnati in proprietà cinque appartamenti; l'ultima assegnazione in proprietà di un appartamento, avvenuta al termine del contratto di rent to buy, è stata a gennaio 2020, e quindi il riscontro patrimoniale sarà evidenziato nel prossimo Bilancio. Ad

COOPERATIVA DI ABITAZIONE COMENSE S.C.

2

oggi gli alloggi quindi sono tutti occupati, in considerazione della situazione relativa alle assegnazioni ormai stabilizzatasi, il bilancio presenta i 7 alloggi in locazione non più come “rimanenza finale” bensì nel patrimonio edificato della Cooperativa. Quanto al “secondo lotto”, nel corso del 2019 è stato presentato il progetto di ristrutturazione e riqualificazione all’associazione Legacoop sezione “abitanti” al fine di una valutazione preliminare per poter partecipare al bando regionale che prevede il finanziamento di interventi simili con finalità di housing sociale. Tale bando rientra nell’ambito degli accordi Stato – Regione per il finanziamento di recuperi edilizi con riqualificazione energetica. Attualmente attendiamo a breve la pubblicazione definitiva del bando regionale.

Passando all’esame delle diverse voci di bilancio, rileviamo che **lo stato patrimoniale** si chiude in pareggio con attività pari a € 14.437.838,52 e passività pari a € 14.437.838,52;

In particolare, tra le attività abbiamo:

- conto cassa, banche e c.c.p. di € 193.012,58= con una diminuzione rispetto al 2018 di € 121.000,47= questo dato dipende in buona parte dall’utilizzo della cassa per il pagamento delle opere eseguite nel caseggiato di Canzo per l’installazione di due ascensori, in attesa di ricevere il finanziamento richiesto dai soci;
- conto azioni e partecipazioni di € 630,65;
- crediti verso lo Stato / Erario per IVA, IRPEG e altro ammontano a complessive € 149.390,16= con un aumento pari a € 21.981,16 rispetto al 2018 determinato dalla parziale applicazione del criterio della compensazione per il pagamento delle imposte;
- crediti correnti v/soci per rate scadute per € 165.442,93=, con una diminuzione di € 18.640,59= rispetto al 2018; sono riferiti alle fatture emesse fino al 2019 (per bollette) e non ancora saldate al 31.12 dello stesso anno, che quindi rappresentano scoperti effettivi di Soci morosi. La situazione della morosità non è determinata unicamente da contratti di assegnazione in godimento ma anche da soci con contratto di attribuzione; nel corso del 2019 sono state definite alcune posizioni con recupero parziale di alcuni crediti; questa attività prosegue nella gestione in corso. Ciò nonostante, in considerazione di alcuni crediti di difficile esigibilità, si è ritenuto opportuno aumentare la voce “fondo rischi su crediti” portandola ad € 95.858,87= a titolo cautelativo.
- crediti contrattuali v/Soci per € 1.831.452,34= evidenzia tutti i crediti nei confronti dei Soci subentrati con contratto in attribuzione ad un precedente socio.
- la voce immobili comprende tutti gli edifici della cooperativa, per un valore complessivo pari a € 9.700.651,22. Pertanto abbiamo: Lazzago 1 e 3 per € 3.192.224,19=,

Rebbio per € 868.896,74=, Canzo per € 651.865,81=, Cabiato per € 485.782,65=, Monguzzo per € 859.335,40=, Figino per € 701.596,13=, Olgiate € 1.068.950,30= e Camnago Volta per € 1.872.000,00=. Quest'ultimo importo evidenzia il valore degli appartamenti e box che sono assegnati in locazione ai soci ormai da più anni e che quindi possono ritenersi acquisiti al patrimonio immobiliare della cooperativa.

A parte i 7 alloggi di Camnago Volta, al 31 dicembre 2019 il totale degli alloggi concessi in godimento/locazione è pari a 34 (10 via Venturino n.1, 13 via Venturino n. 3, 3 Rebbio, 2 Canzo, 2 Cabiato, 1 Monguzzo, 3 Figino) oltre i 36 di Olgiate. Il dato degli alloggi concessi in godimento/locazione è stabilizzato dopo la diminuzione degli anni precedenti (erano 31 nel 2017, 34 nel 2016, 37 nel 2015, 40 nel 2014, 43 nel 2013): ciò per effetto della strategia adottata dal C.d.A. e condivisa nel corso delle assemblee annuali, di incentivare i nuovi soci a prediligere il contratto di attribuzione a proprietà indivisa, nonché della facoltà concessa ai soci già residenti di passare a tale tipo di contratto. Questa strategia consente da un lato di diminuire i rischi legati alla morosità e dall'altro di recuperare parte della liquidità a suo tempo investita dal C.d.A. per il subentro diretto della cooperativa negli effetti contrattuali (rimborsi) conseguenti al recesso dei soci attributari a proprietà indivisa: la percentuale complessiva degli alloggi concessi in godimento rispetto a quelli assegnati in attribuzione, al 31/12/2019, è pari al 12,59%. In considerazione della diminuzione delle richieste di alloggi con contratto di attribuzione a proprietà indivisa, al fine di incentivare i soci richiedenti alloggio alla scelta di questo tipo di contratto, il C.d.A. ha modificato il Regolamento dei punteggi per la graduatoria riconoscendo, a decorrere dal secondo semestre 2019, venti punti per chi opta per l'attribuzione a proprietà indivisa.

Alla voce "**rimanenza immobile Camnago**" viene evidenziato il valore dell'acquisto dell'edificio da ristrutturare, del bosco e della porzione di terreno residuo di Camnago Volta per complessivi € 1.512.594,37€, oltre ad € 370.000,00 riferiti al valore assegnato agli alloggi costruiti e ultimati destinati, come detto, all'assegnazione in proprietà per un totale pari a 1.882.594,37.

- oneri pluriennali appartamenti per i quali la cooperativa è subentrata al socio receduto nel rapporto contrattuale per € 308.117,52=; come negli ultimi bilanci evidenzia la situazione debitoria verso soci receduti dal contratto di attribuzione e in applicazione del contratto stesso. L'ammortamento rispecchia la durata ventennale legata ai contratti di attribuzione.
- il valore dei mobili, impianti, macchinari e programmi è pari a € 55.010,56;

COOPERATIVA DI ABITAZIONE COMENSE S.C.

4

Tra le passività abbiamo:

- il capitale sociale per € 28.233,07= corrispondente ad un numero di 3554 azioni e 3551 soci: 33 Soci in più rispetto al 2018; non sono state respinte domande di soci nell'anno 2019;
- riserva legale indiv. ai sensi della L. 904/77 per € 2.618,30=;
- riserva straordinaria (già "saldi attivi di rivalutazione"), a norma della Legge 72/83, per € 1.402.725,45=
- debiti diversi per € 2.169.429,70= dovuti a conto transitorio, spese maturate e non liquidate per stipendi, contributi, ritenuta d'acconto su prestito sociale riferiti al mese di dicembre 2019; tale voce comprende altresì i debiti verso l'istituto di credito per il finanziamento (apertura di credito ipotecaria) erogato per l'acquisto dell'immobile di Camnago Volta pari a € 900.000,00;
- fondo rischi su crediti per € 95.858,87=; nell'anno 2013 si era ritenuto di deliberare l'adeguamento del fondo per € 35.000,00=, nella gestione 2014 di € 5.134,73=, nell'anno 2015 di € 19.898,42=, nell'anno 2017 di € 7.037,28=, nell'anno 2018 di € 5.593,44 e come sopra ricordato, nell'anno 2019 di € 20.000,00= in considerazione dell'esposizione debitoria persistente di alcuni soci che potrebbe generare delle perdite per mancato incasso anche all'esito delle procedure di sfratto ed esecutive.
- debiti v/fornitori per € 94.169,81= dovuti a prestazioni e forniture fatturate al 31.12.2019, ma saldate nel 2020;
- soci c/casa infruttifero per € 1.480.981,01 = che costituisce il totale delle anticipazioni versate da tutti i Soci attributari;
- debiti contrattuali V/Soci per € 1.230.980,18= che costituiscono i debiti V/soci receduti, derivanti dall'applicazione dell'atto di attribuzione in conseguenza del recesso del socio;
- quote millesimali di mutui per € 2.700.213,59=, rappresenta l'ammontare complessivo dei versamenti contrattuali effettuati inizialmente dai soci con contratto di attribuzione;
- ratei e riconti passivi per € 0,00=;
- mutui passivi per € 1.439.813,64= comprende i mutui accesi per le ristrutturazioni degli immobili, nonché le erogazioni relative al mutuo ipotecario per la costruzione di Camnago Volta che nel 2016 è entrato in ammortamento per € 1.770.000,00, importo inferiore rispetto a quanto previsto in virtù della cessione di un appartamento nell'aprile 2016; diminuito per effetto delle cessioni e del capitale rimborsato, ammonta al 31/01/2020

ad euro 1.180.000,00 di quota capitale.

- € 152.864,53= trattasi dei depositi (fondi accantonati) dei vari caseggiati relativi alla gestione delle spese di straordinaria manutenzione in programma e da effettuare in forza delle decisioni delle assemblee dei singoli caseggiati; oltre a questi troviamo € 20.000,00 quali fondi accantonati direttamente dalla cooperativa per eventuali spese future su appartamenti acquisiti e concessi in godimento/locazione;
- prestito sociale per € 1.575.593,88= di cui € 657.217,99= si riferiscono al prestito sociale vincolato così come deliberato dal C.d.A. nel corso del 2008 e che garantisce ai soci sottoscrittori un maggior utile per interessi maturati negli anni di vincolo; il C.d.A. confida nel rinnovo di questa fiducia anche al fine di gestire, con efficacia, il momento ancora critico seppur in evoluzione del mercato immobiliare consentendo al contempo ai soci prestatori un valido rendimento. A questa voce vanno aggiunte le cauzioni di tutti gli alloggi assegnati in godimento che ammontano a € 109.035,23=, per un totale di € 1.684.629,11=; complessivamente l'importo del prestito sociale è inferiore all'anno precedente per € 43.877,87;
- fondo quiescenza per € 39.653,34= rivalutate a norma di legge;
- fondo 10% destinato ad altri investimenti per € 101.398,83=;
- fondo anticipazione Comune/sindacati che resta di € 221.416,61=.
- fondi ammortamento immobili per un totale di € 1.526.776,92=; quest'anno sono stati portati in ammortamento € 9.058,16;
- fondi ammortamento mobili, macchine elettroniche, per complessivi € 29.370,10=;
- fondo amm.to software per € 16.095,46=

C O N T O E C O N O M I C O

Il conto economico evidenzia profitti per € 3.020.317,15= e spese per € 3.020.317,15=.

Tra i profitti abbiamo:

- **CANONI DI GODIMENTO** per un totale di € 322.383,96= con un aumento del 3,83% rispetto al 2018; l'importo complessivo delle locazioni degli appartamenti di Camnago Volta ammonta ad € 59.100,00= entrata che consente di onorare la rata di mutuo unitamente alle altre entrate.
- **PROVENTI FINANZIARI** per € 2.830,89=, comprende: interessi attivi diversi per dilazioni di pagamento e interessi di mora.
- **RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI** per € 812.507,93= (+ 16,64% rispetto al 2018), comprendente: rimborso spese amministrative 2019 € 41.612,92=. Ricordiamo che

COOPERATIVA DI ABITAZIONE COMENSE S.C.

6

quest'ultima è l'unica spesa sostenuta dai soci assegnatari e attributari di alloggi per i servizi offerti dalla cooperativa in via ordinaria (gestione spese condominiali, riscossione quote millesimali di mutuo, ecc.) e viene incrementata annualmente secondo gli indici ISTAT. I proventi da soci subentrati a proprietà indivisa sono stati pari a € 102.968,99=; mentre i rimborsi da Soci per spese condominiali sono pari a € 445.551,10=: questa voce di entrata la ritroveremo nelle spese sostenute dalla cooperativa per i diversi fabbricati. Tali importi oscillano da un anno all'altro in base alle delibere delle singole assemblee di caseggiato;

- Assegnazione alloggi a proprietà divisa a Camnago Volta per € 198.000,00=: si tratta, come prima accennato, di un alloggio e box assegnati in proprietà al termine del contratto di rent to buy;
- Tassa iscrizione nuovi soci € 340,89= tassa iscrizione soci graduatorie € 568,15=.
- Rimborsi assicurazione per € 719,32=;
- Rimborsi diversi per € 21.391,28= voce che evidenzia le entrate per registrazione contratti, spese personali dei soci, i rimborsi INAIL e INPS per il personale.
- **RIAMANENZE FINALI** per lavori in corso su ordinazione relative all'immobile di Camnago Volta, per € 1.882.594,37=. Tale voce evidenzia anche nel conto economico l'entità dell'investimento sostenuto dalla cooperativa per l'operazione immobiliare in corso: la ritroveremo, quindi, anche nella parte relativa alle "spese".

Tra le spese abbiamo:

- **PERSONALE** per stipendi lordi € 43.277,16=; per contributi € 11.886,87; per fondo quiescenza € 3.353,18=;
- **CONDOMINIALI** per un totale di € 429.972,15= comprende tutte le spese condominiali generali dei caseggiati;
- **Il totale spese generali** per € 89.358,17= comprende fra l'altro l'importo di € 41.676,01= pari agli interessi che la cooperativa ha riconosciuto ai Soci sulle somme depositate nei libretti di prestito sociale e cauzioni; il tasso di interesse è di gran lunga superiore al tasso praticato in generale dalle banche, anche per depositi vincolati; i tassi applicati oggi sono pari all'1,67% netto per il libretto di prestito sociale non vincolato; mentre per il prestito sociale vincolato si differenzia a seconda della durata del vincolo in 2,00% netto con vincolo di 2 anni; 2,15% netto con vincolo di 3 anni; 2,29% netto con vincolo di 4 anni.
- I.M.U. per € 1.931,00= rappresenta l'importo pagato dalla cooperativa per gli uffici di Rebbio e Figino; ad esclusione dell'IMU di Camnago Volta che è compresa nella voce totale

spese immobile Camnago Volta; le spese bancarie ammontano a € 10.009,85=; imposte varie per un totale di € 31.712,00=, fra queste è compresa l'IRAP e l'IRES; interessi passivi su mutui per € 3.881,54=;

- **SPESE GENERALI RELATIVE AGLI APPARTAMENTI ACQUISITI** ammontano complessivamente a € 11.659,32=. Con il subentro nei contratti di attribuzione la cooperativa si fa carico direttamente del pagamento della relativa quota mutuo residua, della quota corrispondente alle spese straordinarie, oneri e spese generali.

- **AMMINISTRATIVE** per un totale di € 90.863,60= la voce comprende i diversi costi di gestione della cooperativa, dalle spese contabili pari a € 6.457,46=, alle amministrative (C.d.A, delegati ad amministrare, ecc.) pari ad € 34.726,64=, ai bolli pari ad € 2.208,82=, alle legali e notarili pari ad € 8.680,22=, spese associative e per consulenze pari a € 18.284,23= cancelleria, aggiornamenti software e assistenza tecnica, ed altro. Alcune di queste voci di spesa sono rimborsate dai soci. E' importante evidenziare che dal 2017 la cooperativa ha ripreso ad amministrare il caseggiato di Figino Serenza.

Le spese amministrative corrisposte dai soci devono essere rapportate alla gestione complessiva della società, che da tempo ha scelto l'autonomia funzionale quale metodo per garantire anche ai soci risultati economici apprezzabili oltre che trasparenza e responsabilizzazione degli amministratori. Grazie al recupero fiscale per spese di ristrutturazione degli edifici, i soci della cooperativa hanno affrontato spese per ristrutturazioni straordinarie, anche finalizzate al contenimento energetico per complessivi euro 2.650.745,80 così suddivisi: Monguzzo euro 388.817,72, Lazzago 3 euro 537.894,76, Lazzago 1 euro 395.851,53, Rebbio euro 261.363,31, Canzo euro 281.105,24, Cabiato euro 199.967,21, Figino euro 345.697,81, Olgiate Comasco euro 240.048,22.

TOTALE SPESE IMMOBILE CAMNAGO VOLTA per € 2.170.379,06=. La voce comprende le rimanenze iniziali pari a € 2.076.364,37= (villa e nuova edificazione); le spese per le prestazioni professionali (studio tecnico per progetto) pari a € 4.230,00=; il pagamento di oneri diversi pari a € 3.556,01= (manutenzione verde a seguito ordinanza del Comune, polizze assicurative, fatture fornitori competenza cooperativa); gli interessi passivi pari a € 79.381,68= (comprensivi del mutuo per il primo lotto che il finanziamento per la villa); l'IMU pari a € 4.803,00= e la TASI pari a € 102,00=.

AMMORTAMENTI per un totale di € 77.164,53=. La quota di ammortamento degli immobili concessi in godimento ai soci è pari ad € 9.058,16.

Prospettive:

COOPERATIVA DI ABITAZIONE COMENSE S.C.

8

- a) per quanto riguarda la villa di Camnago Volta, l'obiettivo rimane quello di elaborare un piano finanziario sostenibile utilizzando anche la permuta come forma di pagamento delle opere. Nel corso dell'anno abbiamo monitorato con la collaborazione di Legacoop Lombardia gli sviluppi relativi al piano Stato-Regione per finanziare a fondo perso alcune realizzazioni di recupero edilizio come quella progettata per la villa di Camnago con finalità di housing sociale. Tuttavia la Regione Lombardia è in evidente ritardo nella promulgazione del bando anche se pare sia ormai prossimo. In ogni caso il C.d.A. valuterà il programma di ristrutturazione anche per incentivare l'acquisto attraverso il recupero fiscale: è in corso lo studio e l'aggiornamento delle possibili detrazioni fiscali previste per il contenimento energetico, per l'abbattimento del rischio sismico, per la ristrutturazione complessiva di cui potranno beneficiare i soci e/o la stessa cooperativa. Detrazioni fiscali che potranno eventualmente essere cedute o direttamente al fornitore o, per i cosiddetti soggetti incapienti, anche agli istituti di credito. L'iniziativa dovrà essere preceduta da una campagna pubblicitaria volta a raccogliere il maggior numero di adesioni prima dell'inizio dei lavori.
- b) Per quanto riguarda il possibile piano di cessione degli alloggi a proprietà indivisa, sono state svolte le assemblee informative a Cabiato e Canzo; tuttavia al momento i soci di Canzo interessati sono soltanto quattro mentre a Cabiato sono in tutto sei che avrebbero manifestato interesse al riscatto della casa. Nel corso delle prossime assemblee di caseggiato, quando sarà possibile riprenderle al termine delle misure restrittive legate alla epidemia da Covid 19, si potrebbe ipotizzare di illustrare i costi per un possibile riscatto anche per i soci di Rebbio e di Monguzzo per i quali sono pervenuti i conteggi da parte dei comuni.

Conclusioni: dopo aver sentito la relazione del Collegio Sindacale, Vi invitiamo ad un ampio dibattito sui temi svolti e ad approvare il bilancio così come Vi è stato illustrato.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- IL PRESIDENTE-

Avv. Antonio Lamarucciola