

*Società Cooperativa Edilizia “Giuseppe Di Vittorio” a proprietà indivisa  
Sede in Torino via Ettore Perrone n° 3  
Partita IVA n° 01796560017  
Iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n° 01796560017  
Iscritta all’Albo Cooperative a Mutualità prevalente – sezione Edilizia della CCIAA di  
Torino al n° A107294*

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signore Socie e signori Soci,

il bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 che sottoponiamo all’esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari ad euro 2.791 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 998 mila.

A norma di statuto, verrà proposto l’accantonamento della differenza attiva di bilancio a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977, previa devoluzione di quanto dovuto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell’art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992.

Il bilancio, redatto con l’osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto economico e del Rendiconto Finanziario, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa al termine dell’esercizio, i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio ed i flussi finanziari generati nell’esercizio; ciascuna voce di tutti i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all’esercizio precedente.

Fa altresì parte del bilancio la Nota Integrativa che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

L’analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall’analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci, invece, sull’attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l’hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

La cooperativa, per l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020, ha ritenuto di utilizzare il maggior termine previsto dallo Statuto Sociale all’articolo 19 e dal Codice Civile all’articolo 2364; le motivazioni sono riferite alla struttura ed alla attività delle cooperative, che deriva il proprio bilancio civilistico dai dati contabili delle varie stazioni appaltanti e dalle rispettive gestioni condominiali oltre che dalla situazione emergenziale a seguito della pandemia causata dal Covid-19.

### **Scenario operativo e sviluppo della società**

Dopo molti anni in cui la nostra economia non è cresciuta e dopo la forte contrazione del PIL nell’ultimo anno e mezzo, dovuto agli effetti della pandemia, gli analisti intravedono già dal terzo trimestre del 2021 una crescita di tutti gli indicatori economici che dovrebbe tradursi, nel 2022, in un incremento del PIL di oltre il 4%. A contribuire in maniera determinante alla

crescita, oltre alle riaperture delle attività economiche, un ruolo fondamentale l'avrà il PNRR (piano nazionale di ripresa e resilienza) recentemente approvato dal Parlamento che prevede aiuti europei per euro 248 miliardi.

Il Piano presentato prevede risorse per rendere il nostro Paese più giusto, più verde e più digitale ma la vera sfida sarà quella di riuscire a far atterrare gli aiuti nell'economia reale in fretta e seguendo i crono programmi concordati con l'UE.

Legacoop Abitanti, di cui si è tenuta l'assemblea congressuale lo scorso autunno, ha intitolato il Documento congressuale "visionari con i piedi per terra" ed è l'architettura della casa che ce lo insegna: per avere finestre sul mondo bisogna prima aver fatto le fondamenta.

Noi, come movimento, ma anche come Cooperativa siamo pronti ad affrontare le nuove sfide dell'abitare che, oltre al contenimento del canone per i soci ad un livello sostenibile con redditi medio bassi, dovrà prevedere funzioni sociali e funzioni culturali annesse che danno un valore aggiunto al territorio e al benessere della comunità.

Per realizzare il futuro bisogna che gli attori sul campo, la Pubblica Amministrazione in primis, ci credano e mettano a disposizione quelle risorse, che oggi ci sono, per favorire nuovi progetti per dare risposte alle fasce più deboli anche attraverso la cooperazione di abitanti che, da oltre cent'anni e noi da oltre quaranta, ha dimostrato di utilizzare le risorse messe a disposizione nei tempi dati e senza aggravii di costi e bisogna promuovere una riforma della Cooperazione di Abitanti che superi il riferimento normativo del Regio Decreto del 1938, riconoscendo la complessità di uno scambio mutualistico che supera il concetto di assegnazione di un semplice manufatto edilizio, prendendo coscienza dell'evoluzione delle normative e delle pratiche in uso.

La Cooperativa, nel 2020, a seguito dell'emergenza epimedologica, ha adottato il Regolamento del Fondo di Solidarietà Covid per venire incontro alle difficoltà dei soci assegnatari utilizzando i residui del Fondo di Solidarietà, con detto Fondo sono state aiutate 147 famiglie che ne hanno fatto richiesta e contemporaneamente è continuato il percorso di mutuo soccorso tra i soci, tramite il Fondo di Solidarietà, che ha portato nel 2020 all'erogazione di euro 74 mila distribuito a 107 famiglie e, dalla sua costituzione, all'erogazione di euro 1.121 mila distribuito a 1.345 famiglie. Questo strumento, anche grazie alla Cooperativa Synergica che ne ha la gestione operativa, si sta rilevando capace di recuperare situazioni che tendono a scivolare verso la povertà sia per l'aiuto economico immediato e sia per il servizio di ascolto che gli operatori della Synergica svolgono.

Per quanto attiene le assegnazioni in proprietà, ai sensi della Legge Botta-Ferrarini, il piano di cessione non ha dato i risultati sperati poiché i valori delle abitazioni, sommati ai contributi da restituire alla Regione, sono risultati troppo onerosi per la nostra base sociale e scontano l'aggravio della crisi del settore edilizio che ha notevolmente ridotto il valore delle abitazioni usate sul mercato equiparandole ai valori di assegnazione in proprietà ai soci. Nel 2018, grazie al sostegno dell'ACI di settore, la Regione Piemonte in una deliberazione di Giunta ha formalizzato il proprio impegno per chiedere al Ministero competente di inserire all'interno delle disposizioni della Legge 179/92, la possibilità di considerare indici di decremento connessi alla vetustà dell'immobile per favorire il completamento dei piani di vendita. Ad oggi il Ministero non ha ancora provveduto.

### **Situazione societaria e gestione sociale**

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 7.524 soci con un incremento rispetto allo scorso esercizio di n° 124 soci determinato da n° 222 nuove ammissioni e n° 98 soci recessi e/o esclusi.

Le dimissioni da soci sono state date principalmente dai soci che hanno trovato una sistemazione abitativa al di fuori della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione ha ammesso i nuovi soci in base al principio della "porta aperta", così come storicamente è sempre avvenuto senza respingere nessuna richiesta pervenuta. L'ufficio preposto alla ricezione delle domande di ammissione, coordinato da alcuni consiglieri, illustra le regole di cui si è dotata la Cooperativa e comunica i tempi necessari per addivenire all'assegnazione della casa, consentendo all'aspirante socio di valutare correttamente le sue aspettative.

I soci della Cooperativa sono distinguibili in due diversi gruppi, con riferimento ai rapporti che gli stessi hanno intrattenuto con la Cooperativa, nel seguente modo:

- a) n° 2.781 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;
- b) n° 4.743 soci sono in attesa di assegnazione.

Sono coinvolti in diverse forme di partecipazione alla gestione della Cooperativa, attivate ed attuate in relazione alle indicazioni contenute nello Statuto, circa 250 soci che prestano la loro collaborazione nella gestione dei servizi per gli interventi realizzati e di cui sono soci assegnatari (comitati di autogestione).

Circa 50 altri soci collaborano alla gestione della Cooperativa attraverso l'impegno nelle Sezioni Soci periferiche che nell'anno in corso per le restrizioni dovute dalla pandemia sono state perlopiù chiuse.

La Cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione dalla data del 14 settembre 1994 al n° 01/001/272/6237.

Il revisore designato dalla Legacoop ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale, a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992, che si è conclusa con il verbale redatto in data 11 gennaio 2021. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992 mediante affissione presso la sede sociale.

Il giudizio finale del suddetto verbale non riporta alcuna eccezione sia in relazione alla redazione del bilancio e sia in relazione al perseguimento degli scopi di mutualità statutari.

Nel 2020, causa pandemia, il lavoro delle sezioni soci, quale punto di contatto ed informazione con i soci è stato sostanzialmente sospeso ed anche la prevista apertura di una nuova sezione soci a Torino in piazza Ghirlandaio è stata rimandata.

La Cooperativa Di Vittorio è presente sui social Twitter, Facebook ed Instagram. Attraverso queste pagine la Cooperativa comunica e, soprattutto, interagisce con un vasto pubblico, segnalando tutte le sue attività e realizzando specifiche dirette in video streaming per eventi particolari come le assemblee dei soci, eventi istituzionali e cerimonie di consegna degli alloggi.

Su Twitter la comunicazione è di tipo più istituzionale e raggiunge, in particolare, le istituzioni pubbliche, le personalità politiche, i giornalisti e il mondo della cooperazione. Le persone che seguono la pagina sono 435; i tweet finora pubblicati sono 2.023.

Su Facebook si è concentrata maggiormente l'attività di comunicazione verso i soci e il grande pubblico che ancora non conosce la Cooperativa Di Vittorio. La pagina Di Vittorio ha circa 15mila "mi piace", e genera un vasto numero di interazioni con un pubblico trasversale

dal punto di vista anagrafico, soprattutto nella città di Torino e nei Comuni della cintura. Ogni giorno decine di persone chiedono informazioni sugli interventi della Cooperativa e su come funziona. Le inserzioni su Facebook hanno generato oltre 3.300 interazioni nel 2020, migliaia di accessi al sito internet, tanti contatti telefonici e visite presso gli uffici della Cooperativa.

Una comunità, quella della Di Vittorio che, grazie alla presenza sui social, ha esteso i contatti oltre il tradizionale pubblico dei soci storici e ha agevolato nuove associazioni alla cooperativa con risultati che confermano la grande e positiva reputazione che ha saputo realizzare in oltre 40 anni di attività.

La struttura finanziaria e patrimoniale della Cooperativa si può riassumere come segue:

	<b>31 dicembre 2020</b>	<b>31 dicembre 2019</b>	<b>Variazioni</b>
Immobilizzazioni Immateriali	2.094.887	2.276.412	(181.525)
Immobilizzazioni Materiali	330.275.864	329.524.500	751.364
Immobilizzazioni Finanziarie	2.208.930	2.752.906	(543.976)
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>334.579.681</b>	<b>334.553.818</b>	<b>25.863</b>
Crediti a breve nelle immobil. finanziarie	14.030	14.030	0
Attivo Circolante a Medio/Lungo	1.045.647	1.215.314	(169.667)
Rimanenze di magazzino	17.219.602	10.826.852	6.392.750
Attivo Circolante a Breve	8.510.463	8.119.133	391.330
Disponibilità liquide	3.995.615	1.875.288	2.120.327
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>30.785.357</b>	<b>22.050.617</b>	<b>8.734.740</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>365.365.038</b>	<b>356.604.435</b>	<b>8.760.603</b>
Patrimonio Netto	163.792.315	161.093.881	2.698.434
Passività a Medio/Lungo	177.095.465	179.451.157	(2.355.692)
Passività a Breve	24.477.258	16.059.397	8.417.861
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>365.365.038</b>	<b>356.604.435</b>	<b>8.760.603</b>

La situazione patrimoniale comparata con l'esercizio 2019, evidenzia la buona capitalizzazione della Società e l'equilibrio finanziario evidenziato dalla capacità di copertura delle passività a breve con l'attivo circolante a breve.

La variazione delle immobilizzazioni materiali riflette i valori dei nuovi interventi che nel corso dell'esercizio sono stati avviati o completati, nel contempo abbiamo un decremento delle passività a medio lungo termine.

I dati rilevano, inoltre, come la Cooperativa utilizzi anche il proprio patrimonio per finanziare gli interventi costruttivi nell'ambito di una mutualità tra i soci che, se non adottata, impedirebbe oggi la realizzazione di altri alloggi stante la diversità dei finanziamenti pubblici che ora presuppongono una capacità finanziaria e progettuale degli operatori

I dati economici dell'esercizio evidenziano una sostanziale stabilità dei ricavi caratteristici a fronte di una diminuzione dei costi che porta ad un incremento della differenza tra ricavi e costi della produzione di circa euro 1,4 milioni. Nella voce Altri ricavi sono evidenziati i ricavi quali recupero costi di gestione" per euro 3,7 milioni, che trovano la contropartita nei costi nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Il risultato di esercizio, pari ad euro 2,8 milioni in diminuzione di euro 0,4 milioni, risente del maggior carico fiscale relativo agli anni precedenti come meglio dettagliato successivamente.

I flussi finanziari della Cooperativa, in netto miglioramento in questo esercizio, non sono collegati all'utile dell'esercizio bensì sono dovuti al beneficio della moratoria prevista dal D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i..

Infine per illustrare in modo più completo la situazione della società vengono riportati di seguito alcuni dei più rappresentativi indici di bilancio.

In considerazione del fatto che la nostra è una cooperativa a proprietà indivisa con lo scopo mutualistico e non lucrativo di fornire alloggi in godimento ai soci, non vengono forniti indici economici in quanto non sarebbero significativi

### Indici di struttura

			31/12/2020	31/12/2019
Rapporto fra fonti e impieghi	= $\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Capitale investito}}$	% dell'attivo dello Stato Patrimoniale finanziata dal capitale apportato dai soci	44,83%	45,17%
Margine di struttura secondario	= Patrimonio Netto + Passività consolidate – attivo fisso	capacità della coop.va di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a m/l	6.308.099	5.991.220
Indice di struttura secondario	= $\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Passività consolidate}}{\text{attivo fisso}}$	indica in che % le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate	102%	102 %

### Indice di liquidità

			31/12/2020	31/12/2019
Margine di tesoreria secondario	= Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino - Passività correnti	capacità della coop.va di estinguere i debiti a breve con le disponibilità liquide ed il capitale circolante a breve	5.301.404	4.816.672
Indice di tesoreria secondario	= $\frac{\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite incluso magazzino} - \text{Passività correnti}}{\text{attivo fisso}}$	valutazione della solvibilità della coop.va nel breve termine	122%	130%

Gli indici sopra esposti evidenziano una struttura patrimoniale solida della Cooperativa così come gli indici di liquidità evidenziano la capacità della Cooperativa a far fronte ai propri impegni finanziari con le risorse a disposizione.

## **Attività finalizzate al conseguimento dello scopo mutualistico**

In ottemperanza al disposto dell'art. 2 della Legge n° 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile, si indicano i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa in attuazione dell'art. 18 della già citata legge n° 179 del 1992 e soprattutto in attuazione dell'art. 3 dello Statuto Sociale (voluta e votata in assemblea generale in data 23 ottobre 1992) ha assegnato in proprietà ai soci già assegnatari in godimento n° 4 alloggi ubicati nei seguenti interventi:

- Torino – via P. Cossa 293, alloggi assegnati in proprietà n° 2;
- Orbassano – via Riesi 6, alloggio assegnato in proprietà n° 1;
- Moncalieri – piazza Argiroupoli, alloggio assegnato in proprietà n° 1.

Per quanto riguarda gli alloggi rimasti in proprietà alla Cooperativa nulla cambia nel rapporto con i soci che continueranno ad usufruire dell'abitazione nel rispetto dei diritti e doveri previsti dallo Statuto Sociale.

L'assegnazione in proprietà degli alloggi negli ultimi anni non ha dato i risultati attesi in quanto i soci non hanno ritenuto conveniente o sostenibile l'assegnazione in proprietà degli alloggi da loro detenuti in godimento. La difficoltà deriva da diversi fattori che traggono origine dalla situazione di crisi degli ultimi anni, dalla caduta dei prezzi per abitazioni analoghe sul libero mercato e da un meccanismo legislativo di calcolo del costo complessivo dell'alloggio che, in questa situazione di mercato, penalizza l'acquisto in cooperativa.

La Cooperativa continua l'interlocazione con la Regione e il Parlamento per verificare se esistono le condizioni per modificare la Legge di riferimento per far sì che il costo complessivo dell'alloggio risulti più in linea con le aspettative e le disponibilità dei soci, il tutto avendo presente che questi alloggi godono di un canone sostenibile.

Nel 2020 sono proseguiti i lavori per la costruzione dei nuovi interventi e la relativa consegna è prevista alle seguenti date:

- ORBASSANO ex Anna Frank, alloggi n° 11, consegna prevista primavera 2022;

Inoltre nell'esercizio sono stati assegnati ai soci 19 alloggi relativi al seguente intervento:

- CARMAGNOLA Via Valperga lotto 5 alloggi n° 19, consegnati novembre 2020;

La Cooperativa sta realizzando, con il sostegno del FASP, due interventi con la formula del Social Housing rispettivamente in Orbassano per 69 alloggi con consegna prevista a dicembre 2021 ed Alba per 40 alloggi il cui *atto di avveramento*, ultimo passaggio formale, è previsto a luglio 2021. Entrambi gli interventi saranno gestiti dalla Cooperativa per 15 anni con la possibilità per i soci di acquisirne la proprietà al termine della locazione ad un costo già determinato.

Nel 2020 è iniziata la realizzazione di un nuovo intervento di Social Housing in Nichelino per 88 alloggi, finanziato dalla REAM Sgr, la cui consegna è prevista nel 2022.

Il canone di godimento richiesto dalla Cooperativa risulta mediamente inferiore rispetto a quello richiesto sul mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle

assegnate ai soci, consentendo inoltre agli assegnatari di beneficiare delle caratteristiche mutualistiche della Cooperativa e di non essere nella assoluta precarietà di un rapporto che può essere risolto unitariamente dal proprietario dell'alloggio a sua discrezione, essendo la durata della assegnazione a tempo indeterminato, prevedendo in Statuto, all'articolo 10, che in caso di decesso del socio gli stessi diritti ed oneri si sostituiscano al coniuge superstite od ai figli minorenni.

Si evidenzia che negli ultimi anni, soprattutto nella seconda cintura della città metropolitana ed in alcune zone di Torino e dei comuni limitrofi della zona nord più disagiati, i canoni sul libero mercato hanno subito una decisa flessione rendendo i nostri alloggi di risulta, quelli che tornano nella disponibilità della Cooperativa, meno richiesti dai soci per cui si è proceduto ad una ridefinizione del canone, anche grazie alla nuova normativa regionale, per consentire ai nostri soci con redditi più contenuti di poter accedere alle suddette abitazioni.

Inoltre, a causa della pandemia, si è registrato un deciso aumento nel ritardo ed un incremento delle morosità per le somme dovute dai soci a causa della perdita di lavoro o messa in cassa integrazione, e il blocco delle procedure legate ai provvedimenti di sfratto in corso ha consentito e consente di fatto al socio inadempiente l'uso dell'alloggio senza alcun pagamento.

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 2.875 abitazioni e relativi box o posti auto, da due gallerie di negozi rispettivamente a Torino via Artom e Druento, un negozio a Grugliasco ed uno a Torino corso Mortara, un ufficio a Torino in via Pietro Cossa, e n° 32 locali comuni.

Nel corso dell'esercizio sono state riassegnate in godimento n° 119 abitazioni, ed i nuovi assegnatari hanno provveduto alla integrazione di loro spettanza del Fondo di Mutualità; anche per dette assegnazioni ai soci sono stati applicati i criteri previsti dagli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale per quanto attiene le somme da versare alla Cooperativa, nel rispetto dei criteri previsti dalla Legge Regionale n° 28 del 1976 e delle altre forme di finanziamento.

Inoltre sono state esaudite 17 richieste di trasferimenti in altri alloggi della Cooperativa da parte dei soci legati principalmente a motivi di lavoro o vicinanza con altri familiari.

La Cooperativa nel corso della sua vita ha realizzato, compresi gli interventi in via di costruzione e gli interventi di Social Housing, n° 5.151 alloggi nell'area metropolitana di Torino e di questi n° 1.896 sono stati assegnati in proprietà ai soci che già utilizzavano l'alloggio in godimento.

Il dato che emerge più significativamente è la ricostituzione del patrimonio sociale in numero di alloggi operato dall'inizio dell'applicazione della Legge Ferrarini Botta. A fronte di 1.896 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costruzione o incorporazione, a partire dal 1995 ad oggi, di circa 2.400 alloggi, mentre in termini di patrimonializzazione di bilancio il dato è evidentemente influenzato dall'andamento inflattivo degli anni trascorsi.

### **Rapporti con altre società cooperative e/o con società partecipate**

La Cooperativa per meglio conseguire le proprie finalità statutarie intrattiene rapporti con altre società o consorzi tra cooperative di cui detiene anche quote di partecipazione.

La Cooperativa partecipa al capitale della società Intercoop Srl, che ha come oggetto sociale la gestione dell'immobile sito in Torino Via Perrone n° 3, presso il quale ha la propria sede la nostra Cooperativa. Tale partecipazione comporta un rapporto commerciale dovuto al canone di affitto da noi mensilmente pagato oltre ad un rapporto di tipo finanziario.

Altre partecipazioni di particolare rilevanza sono la partecipazione nella società Bicoop Srl ed Assipiemonte Srl, che partecipiamo rispettivamente al 49% ed al 25,5%, e sono quindi iscritte tra le società collegate.

### **Informazioni relative alle relazioni con il personale**

I dipendenti della Cooperativa sono 26 ed il loro inquadramento è il livello impiegatizio e dirigenziale oltre ad un operaio con funzioni di custode;

Nel corso dell'esercizio vi è stata una dimissione per pensionamento e due nuove assunzioni; non ci sono stati infortuni sul lavoro e non sono stati contestati addebiti in ordine a malattie professionali;

Il personale preposto ha frequentato il corso di "primo soccorso" ed ha ottenuto il relativo attestato in data 04 luglio 2019 ed il corso di formazione per "incaricato delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio ed evacuazione" ottenendo il relativo attestato in data 18 luglio 2019;

Il documento di valutazione dei rischi, come previsto dal D. Lgs 81 del 2008, inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori è stato redatto in data 25 marzo 2019 ed è revisionato tutte le volte che necessità;

In data 11, 12 e 13 novembre 2018 il personale ha seguito i corsi relativi alla formazione generale e specifica ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 2008, articolo 37 comma 1 e 3;

In data 16 luglio 2019 è stato frequentato il corso di aggiornamento dalla Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza della Cooperativa;

In data 05 novembre 2019 i dipendenti del reparto tecnico hanno frequentato un corso in "Normative amministrazioni condomini";

Alcuni dipendenti del reparto tecnico hanno frequentato un corso in "Esperto gestione dell'energia" ottenendo il relativo attestato;

Nel 2020 sono stati fatti gli aggiornamenti dei corsi di formazione del personale su applicazioni informatiche e contabilità.

In data 29 aprile 2020 è stata adottata la procedura operativa di gestione del rischio da Coronavirus, consegnandola a tutti i dipendenti ed i collaboratori perché ne prendessero visione e adottassero i corretti comportamenti al fine di evitare contagi. Non risulta nessun caso, ad oggi, di contagio da Covid avvenuto in spazi gestiti dalla Cooperativa.

Nel corso del 2020 e sino ad oggi si è usufruito della norma straordinaria che consente ai dipendenti di lavorare da remoto.

### **Informazioni relative alle politiche ambientali**

La Cooperativa ha iniziato, già negli scorsi anni, un'attenta politica ambientale che tra l'altro si è esplicitata con il riconoscimento dell'attestato della Legacoop Abitanti di iscrizione al "Registro delle Cooperative per lo sviluppo dell'Edilizia Sostenibile".

Inoltre nei nuovi interventi costruttivi abbiamo stretto un accordo, tramite Legacoop Abitanti Piemonte, con l'Environment Park per la progettazione delle case nel rispetto dei criteri individuati dalla Regione Piemonte applicando il sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" al fine di ridurre i consumi energetici degli edifici.

### **Informazioni sui principali rischi ed incertezze**

Tra i rischi a cui potrebbe andare incontro la nostra cooperativa, i più rilevanti sono quelli di natura fiscale e finanziaria:

- in primo luogo il rischio di un aumento dei tassi per i mutui a tasso variabile, dove, in



caso di aumento si creerebbe un incremento di costi. Tale incremento è coperto da maggiori contributi regionali per quanto riguarda i mutui assistiti dalle agevolazioni della Legge 28/76, mentre per quanto riguarda i mutui ordinari il tasso attuale è mediamente inferiore a quello di stipula dei rispettivi contratti, per cui l'eventuale incremento rientrerebbe nel preventivo di spesa originario;

- in secondo luogo il ritardo con cui potrebbero venire erogati i contributi regionali in conto capitale già impegnati per i lavori iniziati e prossimi all'inizio. Per tali lavori stiamo procedendo contando solo sui fondi propri stanziati dalla Cooperativa;

Per quanto riguarda la morosità dei Soci rileviamo un aumento delle sofferenze dovuto ai fattori di crisi generali; tale sofferenza, comunque, non si traduce del tutto in morosità che rimane nella misura di circa il 3,5% delle somme dovute.

La Cooperativa al momento impiega la liquidità disponibile sui conti correnti bancari trattando il tasso di interesse, quindi con rischio pari a zero.

Come già indicato nel precedente esercizio la Cooperativa è soggetta ad una verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate per le annualità relative agli anni 2012/2017. Per le annualità 2012/2013, per le quali vi è stata una sentenza in cui il Giudice Tributario si è espresso con un esito negativo per la Cooperativa, la stessa ha provveduto a pagare le cartelle notificate e ha contestualmente predisposto i ricorsi nelle sedi opportune.

Per l'annualità del 2014 vi è stata la discussione in Commissione Provinciale e si è in attesa dell'esito della relativa sentenza.

Per le annualità 2015/2016 sono stati emessi nel 2021 gli Avvisi di Accertamento contro cui la Cooperativa sta provvedendo alla presentazione dei relativi ricorsi in Commissione Tributaria Provinciale.

Infine per il 2017 la Cooperativa nel mese di maggio 2021 ha ricevuto il Processo Verbale di Constatazione (PVC).

La Cooperativa pur ritenendo corretta la propria condotta ha provveduto prudenzialmente a stanziare in bilancio per le annualità dal 2014 al 2017 un Fondo Rischi pari ad euro 3.326 mila. Tale importo è pari alle imposte e relative sanzioni sui rlievi per i quali si è già espresso con esito negativo il Giudice Tributario.

La Cooperativa in data 27 maggio c.a. ha ricevuto la comunicazione via Pec per un'ispezione straordinaria da parte del Ministero dello Sviluppo Economico competente in materia di cooperazione.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 n°1, si rammenta che la Cooperativa non ha svolto nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

### **Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 n°3 e n°4, si rammenta che, attesa la tipologia della nostra società non sono detenute né sono state acquistate o vendute nell'esercizio azioni proprie e che non esistono società controllanti.

## **Privacy (GDPR – Regolamento EU 2016/679)**

Per ciò che riguarda gli adempimenti previsti dalla normativa sulla “privacy” previsti dal Regolamento Generale dell’Unione Europea sulla protezione dei dati (GDPR – Reg UE 2016/679) abbiamo provveduto a svolgere tutti gli adempimenti previsti come da dossier di “fine adeguamento” del 12 settembre 2019

## **Prevedibile evoluzione della gestione**

La Cooperativa, a seguito dell’emergenza sanitaria Covid-19, ha subito una riduzione degli incassi pari a circa il 7% nel 2020 rispetto all’esercizio precedente e si rilevano ritardi anche nei primi mesi del 2021 mentre è rimasto sostanzialmente in linea il fatturato; una parte consistente dei mancati incassi si presume di recuperarla nei prossimi due anni anche in seguito all’adozione di un provvedimento straordinario, varato dal Consiglio di Amministrazione, per venire incontro alle difficoltà economiche dei soci dovute all’emergenza epidemiologica.

Inoltre la Cooperativa ha richiesto agli Istituti di Credito di applicare la moratoria sui debiti per mutui, come previsto dal Decreto “Cura Italia”, per far fronte alla minore liquidità ed ha usufruito della norma regionale (Legge Regionale 29 maggio 2020 n. 13 art. 30) che consente lo slittamento del pagamento di una parte dei versamenti dovuti ai sensi dell’art. 9 LR 28/76.

Nei mesi di lockdown la Cooperativa ha sempre garantito il servizio ai propri soci da remoto, ed ha adottato un protocollo sanitario in linea con quanto stabilito dai diversi provvedimenti governativi per riaprire gli uffici ed i cantieri in sicurezza. A far data dal 4 maggio 2020 la Cooperativa ha ripreso la piena operatività con tutti i dipendenti e collaboratori, continuando a far lavorare il maggior numero di persone possibili da remoto.

Nei prossimi esercizi, al netto di possibili nuove emergenze sanitarie, la Cooperativa, attraverso la gestione del proprio patrimonio immobiliare ed utilizzando le varie opportunità di finanziamento che si presenteranno, può guardare con fiducia al futuro con particolare riguardo ai soci in attesa di assegnazione, al fine di permettere, ad una parte di loro, di raggiungere lo scopo che attraverso la Cooperativa si sono prefissati.

## **Destinazione dell’utile d’esercizio**

L’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 si chiude con la rilevazione di una differenza attiva pari ad euro 2.791 mila, Vi proponiamo che tale differenza, previa devoluzione di quanto dovuto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione in base all’articolo 11 della Legge 59 del 1992, venga nuovamente accantonata a *Riserva legale*, la quale risulta indivisibile sotto qualsiasi forma tra i soci, sia durante la vita della Cooperativa e sia in caso di scioglimento, ciò ai sensi dell’art. 12 della Legge 904 del 1977 e ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 dello Statuto Sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente Dott. Rizzo Massimo