



Relazioni e Bilancio 2007

COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 Cusano Milanino (Mi)
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548



COOPERATIVA EDIFICATRICE
di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 Cusano Milanino (Mi)
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2007

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2007 riporta un risultato positivo pari a Euro 151.026. La presente relazione sulla gestione dell'esercizio contiene tutte le prescrizioni di legge, le informazioni sulle cose fatte e da fare, sui risultati conseguiti e sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

Il bilancio dell'esercizio che questa sera sottoponiamo all'attenzione ed all'approvazione di questa Assemblea Generale dei Soci, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa Edificatrice, della sua situazione patrimoniale e finanziaria e dei risultati economici conseguiti nel corso di tale esercizio.

Il bilancio è stato redatto in osservanza alle disposizioni che disciplinano le Società cooperative e secondo quanto stabilito dal Decreto Legge 9 aprile 1991, n.127 e si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e della Nota Integrativa. Il bilancio è stato analizzato dalla Società di revisione e certificazione Uniaudit S.p.a., la quale ha effettuato le verifiche previste dalla normativa vigente e dai principi di revisione contabile per accertare e sottoscrivere la corrispondenza del Bilancio alle risultanze contabili, la correttezza della rilevazione dei fatti di gestione, nonché l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione.

Uno dei momenti più importanti del 2007 è coinciso con la consegna dei 36 alloggi delle due case di via Pedretti (ex Cia), ultimate nel luglio 2006, ma che, per problemi riguardanti gli allacciamenti alle varie utenze (gas, energia elettrica), non si è riusciti a consegnare prima del mese di febbraio 2007.

Oltre ai trentasei alloggi di cui sopra, abbiamo assegnato ben 48 alloggi tra nuovi e cambi, un numero molto elevato se pensiamo che la media degli ultimi anni non superava i 18-20 alloggi anno; questo ci ha permesso tra il 2006 e il 2007 di soddisfare la richiesta di ben 128 soci.

Questo risultato positivo è, come specifica-

to in precedenza, da attribuire alle due nuove costruzioni, ed è per questo che il Consiglio di Amministrazione sta perseguendo da anni l'individuazione di aree da edificare nel nostro territorio ormai quasi completamente saturo.

Il Consiglio di Amministrazione che si è insediato nel maggio del 2007 ha proseguito il lavoro in questo senso portando avanti quanto iniziato dal precedente C.d'A. Non possiamo venir meno alle aspettative di molti dei nostri soci che con pazienza chiedono e con speranza attendono l'assegnazione di una casa, e la nostra scelta in questo campo resta e resterà la proprietà indivisa fintantoché le risorse finanziarie consentiranno, seppure con sacrificio, tale opzione.

L'area di via Monte Sabotino (ex AEG) resta il nostro obiettivo principale di edificazione per i prossimi anni; abbiamo e stiamo collaborando con l'amministrazione comunale per poter realizzare un progetto integrato che possa rispondere sia alle necessità dei nostri soci ma anche, come sempre fatto in passato, a quelle dell'intera cittadinanza e dell'Amministrazione stessa.

In un'area di quasi 20.000 mq contiamo di dar vita ad un progetto che ci permetta di andare a soddisfare le necessità e le richieste di un numero consistente di nostri soci; l'obiettivo è anche quello di dar vita ad un insieme di abitazioni di alto valore e contenuto non solo per quanto riguarda il solo alloggio, ma anche tutta la parte impiantistica che dovrà poter essere in grado di realizzare energia tale da soddisfare non solo le esigenze del nuovo quartiere ma, in parte, anche quelle del territorio, utilizzando soluzioni ad alto contenuto tecnologico ed innovativo e a bassissimo impatto ambientale, particolari su cui la nostra Società ha da sempre prestato grande attenzione. Nel 2007 è proseguita l'opera delle grandi ristrutturazioni. È toccato allo stabile di via Ticino 8 con il quale si porterà quasi a termine, il lavoro iniziato oltre tre anni fa, del plesso di Adda/Ticino e che terminerà

solo quando avremo ultimato il rifacimento dei box siti nel suddetto quartiere, che versano in pessime condizioni.

Anche in questo stabile, durante la progettazione, i professionisti incaricati hanno cercato di curare tutti i particolari al fine di rendere meno invasive per i soci assegnatari le opere di ripristino, valutando al tempo stesso le soluzioni più consone al rispetto delle normative vigenti in materia energetica e delle migliorie per apportare maggiori benefici in termini economici e temporali.

Opere di manutenzione di una certa rilevanza cominciano a interessare anche il quartiere Monte Grappa /Stelvio dove abbiamo effettuato con buoni risultati il rifacimento del cortile di via Monte Grappa 11 e 13, compresi i fondi stradali, le reti fognarie dei cortili, il ripristino delle zone verdi, l'illuminazione e i posti auto. Nel corso del 2008 si proseguirà in tal senso con i cortili di via Monte Grappa 7-9.

Abbiamo inoltre definito anche altri interventi importanti che avranno inizio nel 2008 e che riguardano la sistemazione degli stabili ed il cortile di via Pieroni 3, via Tagliabue 12 e via Tagliabue 1 (casa del 1952); anche in questo caso si provvederà ad adeguare gli impianti di riscaldamento ed a predisporre gli impianti per l'acqua calda centralizzata, in modo tale da proseguire quanto iniziato negli anni scorsi al fine di eliminare gli scaldi acqua a gas nelle abitazioni, fonti potenziali di criticità.

In merito alle iniziative socio-culturali, il 2007 è stato sicuramente di tono inferiore rispetto all'anno precedente in quanto il 2006 era coinciso con il centenario della fondazione della Cooperativa. Abbiamo comunque continuato a pubblicare il nostro notiziario e ad organizzare momenti ludici di vario tipo con il contributo dei delegati di caseggiato mentre con realtà del nostro territorio abbiamo dato vita a nuove attività come la "ginnastica per la mente", rivolte a tutte le fasce d'età, con apprezzabili risultati ed una discreta partecipazione di persone.

La Cooperativa non è solo sinonimo di abitazione ma anche una realtà in grado di sostenere in modo diverso situazioni sociali di vario tipo come associazioni onlus e altri enti che si occupano di bambini, giovani, meno giovani, diversamente abili, ecc, incoraggiando iniziative a vario titolo.

Corre l'obbligo di ricordare che il Consiglio di Amministrazione ha tra i compiti principali, quello di adempiere a tutte le attività che possono essere raggruppate nell'articolo 5 del nostro statuto che così recita: "La società, con scopo mutualistico e senza finalità speculative, ha per oggetto la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute degli stessi soci".

Quanto sopra significa che, oggi più che mai, la nostra Società dovrà occuparsi non solo della costruzione di alloggi, delle manutenzioni straordinarie ed ordinarie del patrimonio esistente, ma anche di dar vita, in collaborazione con le realtà esistenti sul territorio, ad eventi ed opportunità rivolte non solo al nostro corpo sociale ma anche agli anziani, ai giovani, ai meno fortunati. Proprio cogliendo una sollecitazione manifestata da alcuni soci durante l'assemblea di Bilancio dello scorso maggio, abbiamo dato supporto ad un gruppo di lavoro spontaneo formato da alcuni consiglieri e soci della Cooperativa che sta lavorando per capire come poter intervenire a favore dei più bisognosi in quei segmenti dove l'assistenza istituzionale non riesce a coprire i fabbisogni richiesti.

Un anno fa avevamo preso l'impegno davanti all'assemblea di redigere e pubblicare il nostro primo bilancio sociale riferito al 2006 ma i vari impegni che si sono susseguiti nell'arco dell'anno non ci hanno permesso di attuarlo. Pertanto il C.d.A. ha preso la decisione di lavorare direttamente sul bilancio sociale del 2007 che presenteremo dopo l'approvazione del bilancio d'esercizio, assieme al codice etico che la nostra Cooperativa ha deciso di adottare.

Sicuramente un altro compito che spetta a questo Consiglio di Amministrazione è quello di instaurare, ancor più di quanto lo sia ora, un dialogo con i soci attraverso nuovi incontri, riunioni con i soci assegnatari e non, con i delegati di caseggiato, dai quali, negli ultimi anni, abbiamo sempre attinto per trovare nuove risorse e dare continuità alle iniziative che il Consiglio stesso si prefigge di realizzare.

Sempre con maggiori difficoltà si trovano persone disposte a dedicare parte del proprio tempo libero per gestire la Cooperativa. Ciò non ci deve scoraggiare ma anzi deve servirci da sprone per mettere in atto quanto necessario per permetterci di reperire donne e uomini che possano dare corso a quel ricambio anche generazionale necessario, cosa che per contingenti motivi non siamo riusciti a fare in questi ultimi anni; attuare gradualmente un ricambio con persone giovani e non che possano, an-

che con il contributo di nuove idee, portare avanti sempre meglio quanto fatto in oltre cento anni da chi li ha preceduti.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra Cooperativa, come ben sapete, opera nell'ambito dell'edilizia di abitazione a proprietà indivisa. L'attività è concentrata nella gestione del patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione di nuovi alloggi da assegnare in godimento ai soci.

Nel corso dell'esercizio 2007 sono stati rispettati i programmi formulati dal Consiglio di Amministrazione e tutte le iniziative previste sono state realizzate o sono in corso di definizione.

Occorre all'uopo ricordare che le strategie del Consiglio di Amministrazione hanno mantenuto sostanzialmente gli indirizzi dei precedenti esercizi, tesi a dare al patrimonio della Cooperativa un livello di qualità superiore e realizzare nuovi alloggi.

Ai sensi dell'articolo 2428 c.c. si segnala che l'attività viene svolta esclusivamente nel Comune di Cusano Milanino.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società - Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle nuove norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c. Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività

svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Per quanto concerne l'attività del C.d.A., a titolo puramente statistico, ricordiamo che nel corso dell'anno trascorso, sono stati tenuti:

- un'assemblea ordinaria dei soci per l'approvazione del bilancio e per la nomina del Consiglio di Amministrazione;
- incontri con i soci assegnatari dei diversi stabili per illustrare i programmi di manutenzione specifici e le iniziative per introdurre nuovi servizi;
- 20 adunanze di Consiglio di Amministrazione, oltre alle sedute di Collegio Sindacale per le verifiche previste dalla normativa vigente;
- incontri periodici con i Delegati di caseggiato;
- riunioni della redazione del foglio di informazione Cooperativa Edificatrice Notizie.

A queste vanno aggiunte riunioni periodiche con i dipendenti e riunioni settimanali della Commissione lavori.

Considerate le dimensioni raggiunte e gli impegni che la nostra Cooperativa richiede, occorre uno sforzo sempre maggiore da parte dei responsabili, amministratori, tecnici e progettisti affinché possano essere tempestivi nel trasmettere tutte le informazioni necessarie. Il raggiungimento di questi obiettivi è reso più agevole grazie all'aiuto fondamentale dei Delegati di Caseggiato; a quanti si sono impegnati va il ringraziamento mio personale e di tutto il Consiglio di amministrazione. E' un mio impegno personale affinché il C.d.A. possa ancora proseguire in questa collaborazione utile e preziosa per la nostra Cooperativa.

Andamento della gestione

Comportamento della concorrenza

Come di consueto, nel presente paragrafo dobbiamo ribadire che il nostro settore, quello di cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa, non soffre minimamente di alcuna concorrenza. In Italia nessuno investe più in immobili residenziali da locare. Le politiche degli ultimi anni sulla casa sono state caratterizzate da una dismissione imponente di immobili di proprietà pubblica (Stato, Enti pubblici territoriali, Istituti di previdenza) ed anche di privati (Compagnie di assicurazioni, fondi pensioni, ecc.). Costruire case da destinare all'affitto, evidentemente non conviene più. Eppure i canoni richiesti alle famiglie di operai, impiegati, pensionati, studenti, ecc. sono esagerati, per non parlare degli "affitti" richiesti ad extra comunitari costretti a vivere in 4/5/6 persone in una stanza.

Preoccupante è la scarsa considerazione che viene rivolta al nostro mondo, anzi, in taluni casi abbiamo dovuto subire attacchi assolutamente ingiustificabili, ma noi continueremo a fare la nostra parte come sempre da ormai più di 100 anni.

Nonostante la nostra storia, i nostri risultati, le nostre dimensioni, siamo sempre costretti a difenderci, a difendere i nostri valori e a dover dimostrare di essere affidabili, di essere seri ed onesti.

Clima sociale, politico e sindacale

La Cooperazione fondata su principi di solidarietà, di libertà e di democrazia è un grandissimo fattore di sviluppo e i dati economici prodotti nel 2007 dimostrano che non si può prescindere dal suo contributo. Solo chi fa della finanza creatività può pensare di combattere il Movimento Cooperativo piuttosto che chiamarlo a nuovi e più importanti impegni e contributi.

Gestione del prestito sociale

A questo proposito, ricordiamo che, la nostra Società, nel corso dell'anno, ha adottato le seguenti remunerazioni:

- 2,00% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,50% per i depositi fino a 60.000 fino al 31 gennaio 2007.
- 2,25% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,75% per i depositi fino a 60.000 euro a partire dal 1 febbraio 2007 e fino al 30 settembre 2007.

Con decorrenza 1 ottobre 2007 la nostra società ha adeguato i tassi sopra esposti migliorandoli di un ulteriore 0,25%. Pertanto, per i depositi fino a 7.000 euro il tasso è passato al 2,50% e, per i depositi fino a 60.000 euro, il tasso è passato al 3,00%.

Dal 1° gennaio 2008 è stato elevato a 63.000 euro il limite massimo di deposito secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

MESE	ENTRATE	USCITE	DIFFERENZA	SALDO
Dicembre 2006				47.709.944
Gennaio	1.208.557	1.107.150	101.407	47.811.351
Febbraio	705.442	807.922	-102.480	47.708.871
Marzo	893.119	876.908	16.211	47.725.082
Aprile	552.816	778.360	-225.544	47.499.538
Maggio	680.511	543.591	136.920	47.636.458
Giugno	490.503	430.902	59.601	47.696.059
Luglio	640.542	1.025.414	-384.872	47.311.187
Agosto	337.315	274.409	62.906	47.374.093
Settembre	609.813	449.469	160.344	47.534.437
Ottobre	731.052	1.007.011	-275.959	47.258.478
Novembre	717.235	597.002	120.233	47.378.711
Dicembre	738.794	549.729	189.065	47.593.681
Totali	8.305.699	8.447.867	-142.168	

Principali dati economici

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

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Ricavi netti	2.501.813	2.161.712	340.101
Costi esterni	1.927.362	1.689.570	237.792
Valore Aggiunto	574.451	472.142	102.309
Costo del lavoro	761.000	724.529	36.471
Margine Operativo Lordo	(186.549)	(252.387)	65.838
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	196.048	199.659	(3.611)
Risultato Operativo	(382.597)	(452.046)	69.449
Proventi diversi	2.126.978	2.004.204	122.774
Proventi e oneri finanziari	(1.263.940)	(1.099.329)	(164.611)
Risultato Ordinario	480.441	452.829	27.612
Componenti straordinarie nette	(195.857)	(63.342)	(132.515)
Risultato prima delle imposte	284.584	389.487	(104.903)
Imposte sul reddito	133.558	214.434	(80.876)
Risultato netto	151.026	175.053	(24.027)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	94.843	125.010	(30.167)
Immobilizzazioni materiali nette	50.345.213	48.267.633	2.077.580
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	2.532.708	2.495.292	37.416
Capitale immobilizzato	52.972.764	50.887.935	2.084.829
Crediti verso Clienti	392.532	447.165	(54.633)
Altri crediti	875.401	652.642	222.759
Ratei e risconti attivi	191.715	165.059	26.656
Attività d'esercizio a breve termine	1.459.648	1.264.866	194.782
Debiti verso fornitori	1.183.552	1.734.325	(550.773)
Debiti tributari e previdenziali	344.083	403.884	(59.801)
Altri debiti	30.811	27.682	3.129
Ratei e risconti passivi	22.571	21.697	874
Passività d'esercizio a breve termine	1.581.017	2.187.588	(606.571)
Capitale d'esercizio netto	(121.369)	(922.722)	801.353
Trattamento di fine rapporto di lavoro subord.	267.677	263.388	4.289
Altre passività a medio e lungo termine	42.881	35.830	7.051
Passività a medio lungo termine	310.558	299.218	11.340
Capitale investito	52.540.837	49.665.995	2.874.842
Patrimonio netto	(6.248.099)	(6.098.515)	(149.584)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.504.678)	(5.523.984)	(980.694)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(39.788.060)	(38.043.496)	(1.744.564)
Mezzi propri e indebitamento finanz.	(52.540.837)	(49.665.995)	(2.874.842)

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2007, era la seguente (in Euro):

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Depositi bancari	654.720	1.176.309	(521.589)
Denaro e altri valori in cassa	30.892	25.293	5.599
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	685.612	1.201.602	(515.990)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.000.000	6.500.000	(500.000)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	46.123.439	45.415.996	707.443
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	350.233	329.102	21.131
Debiti finanziari a breve termine	46.473.672	45.745.098	728.574
Posizione finanziaria netta a breve termine	(39.788.060)	(38.043.496)	(1.744.564)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	2.622.663	2.293.948	328.715
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.000.000		1.000.000
Quota a lungo di finanziamenti	3.046.209	3.396.442	(350.233)
Crediti finanziari	(164.194)	(166.406)	2.212
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.504.678)	(5.523.984)	(980.694)
Posizione finanziaria netta	(46.292.738)	(43.567.480)	(2.725.258)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Liquidità primaria	0,17	0,19	0,30
Liquidità secondaria	0,17	0,19	0,30
Indebitamento	8,80	8,84	8,15
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,25	0,24	0,22

Costi

Per quanto attiene la voce "costi" (come sintetizzato dalla tabella) si osserva un lieve incremento del costo per il personale dovuto perlopiù a passaggi di livello.

Le materie sussidiarie e di consumo denotano un decremento rispetto allo scorso esercizio che riportava l'acquisto di un cospicuo numero di libretti di risparmio sociale per circa euro 25.000; la voce costo per servizi, voce che raccoglie i costi per la gestione del riscaldamento, per energia elettrica e acqua potabile,

per la manutenzione, la pulizia e l'assicurazione degli immobili per le consulenze e per le altre spese di carattere generale risulta incrementata principalmente a causa dei maggiori costi di pulizia dovuti al decremento del personale per raggiunti requisiti pensionistici e ad una serie di interventi di manutenzione eseguiti presso gli impianti ascensore di alcuni stabili della Cooperativa per adeguamenti prescritti dagli enti preposti al controllo degli stessi.

Gli interessi passivi presentano un incremento di circa 180.000 euro rispetto al 2006 dovuto principalmente all'incremento del prestito socia-

le ed ai maggiori tassi corrisposti (177.000 euro) mentre sono diminuiti di 11.000 euro circa gli interessi corrisposti a terzi quasi interamente riconducibili alla riduzione del carico dei mutui. Gli interessi su mutui a seguito dell'accogliamento del mutuo residuo acceso con Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (ora SanPaolo - IMI), che la società Valtidone S.p.A. ha effettuato in capo alla Cooperativa Edificatrice a seguito dell'atto di compravendita del complesso immobiliare sito in via Monte Sabotino 15 in data 16 giugno 2006 sono stati capitalizzati per un importo di circa 165.000 euro.

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazione	%
Costo per il personale	761.000	724.528	36.472	5,03
Costo per materie prime, sussidiarie...	55.276	72.600	-17.324	-23,86
Costo per servizi	1.568.074	1.358.493	209.581	15,43
Interessi e oneri finanziari	1.521.431	1.340.960	180.471	13,46

Ricavi

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica tipica presentano i seguenti cambiamenti: i canoni di godimento degli alloggi, a seguito dell'assegnazione dei 36 alloggi di via Pedretti, oltre a quelli già esistenti e assegnati con canone adeguato e rivalutato, sono cresciuti del 15,73%, i canoni di nuova asse-

gnazione delle autorimesse, sempre per le ragioni di cui sopra, incrementano del 6,13% mentre gli affitti commerciali incrementano del 10,92%. Il recupero spese per riscaldamento ha subito un lieve decremento mentre per ciò che riguarda l'acqua calda si evidenzia un lieve incremento rispetto allo scorso anno; il recupero delle spese generali aumenta in virtù di un conguaglio parziale de-

liberato dal C.d'A. di 250.000 euro; le spese per lavori vari evidenziano un decremento di circa 13.000 euro dovuto alla minore richiesta da parte dei soci di lavori che sono oggetto di recupero; gli altri ricavi vari risultano praticamente invariati; i contributi statali sui mutui si riducono in conseguenza della riduzione degli interessi passivi sui mutui cui sono rapportati (vedi tabella).

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazione %
Vendite	2.501.813	2.161.712	15,73
Proventi	2.126.978	2.004.204	6,13

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazione	%
<i>Ricavi da canoni e affitti</i>				
Canoni di godimento degli appartamenti	1.977.232	1.689.911	287.321	17,00
Canoni di godimento delle autorimesse	212.979	190.888	22.091	11,57
Canoni di godimento degli immobili commerciali	311.602	280.913	30.689	10,92
Totale delle vendite e prestazioni (a)	2.501.813	2.161.712	340.101	15,73
<i>Ricavi da recuperi spese e altro</i>				
Recupero spese di riscaldamento	494.783	513.709	-18.926	-3,68
Recupero spese per acqua calda	56.130	51.604	4.526	8,77
Recupero spese generali	1.047.501	903.456	144.045	15,94
Recupero spese per conguagli	250.523	208.500	42.023	20,15
Recupero spese varie	40.940	54.075	-13.135	-24,29
Recupero icipi	144.110	138.970	5.140	3,70
Totale dei recuperi spese	2.033.987	1.870.314	163.673	8,75
Rimborsi assicurativi	21.203	54.017	-32.814	-60,75
Altri ricavi vari	28.537	28.007	530	1,89
Contributi Statali su mutui	43.250	51.866	-8.616	-16,61
Totale altri ricavi compresi i contributi	92.990	133.890	-40.900	-30,55
Totale altri ricavi e proventi (b)	2.126.977	2.004.204	122.773	6,13
Totale valore della produzione (a+b)	4.628.790	4.165.916	462.874	11,11

Gestione Finanziaria

Nel corso dell'esercizio il prestito sociale ha presentato una lieve contrazione, al netto della capitalizzazione degli interessi 2006, di 140.000 euro circa, frutto, probabilmente, della negativa congiuntura generale.

Ciononostante, come per gli scorsi esercizi, considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2007, si provvederà a inoltrare lettera alla BPM con l'indicazione dell'importo da assoggettare a fideiussione considerando che lo scorso esercizio il 30% dell'ammontare del prestito era stato pari a 13.400.000 euro, mentre quest'anno il 30% dell'ammontare del prestito è pari a 13.483.534 euro.

Le obbligazioni BPM per euro 6.000.000,00 sottoscritte a garanzia della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Milano nel mese di aprile 2005 di euro 12.000.000,00., in quanto l'ammontare complessivo dei prestiti sociali nel 2004 aveva ecceduto il limite del triplo del patrimonio (capitale versato e riser-

ve) incrementato del 50% della differenza tra valore a bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore I.C.I. sono scadute nel mese di aprile 2007. Si è provveduto a reinvestire il suddetto importo come segue:

- 03/09/07: acquisto obbligazioni Bpm per euro 3.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,15%

- 12/11/07: acquisto obbligazioni Bpm per euro 2.500.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,10%

I rimanenti euro 500.000 sono stati depositati su un c/c di tesoreria anch'esso vincolato aperto presso la BPM. Resta in essere il prestito obbligazionario per nominali euro

500.000,00 relativo all'adeguamento della fideiussione sottoscritto nell'aprile 2006, che scadrà nel mese di maggio 2008.

Pertanto, il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 19 luglio 2005. Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge ed offre, ai soci risparmiatori, le garanzie ivi previste.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	6.985.362
Altri beni	1.641

Sottolineiamo i piani operativi sui quali la nostra società è impegnata: il programma di manutenzione straordinaria e la realizzazione di nuovi edifici per realizzare abitazioni destinate ai soci in lista d'attesa e che, secondo la tradizione della nostra cooperativa, saranno da assegnare in proprietà indivisa.

Gli interventi inseriti nel programma di manutenzione straordinaria servono e sono effettuati per salvaguardia del patrimonio della Società, per migliorare la efficienza degli impianti e delle strutture, nel rispetto delle norme di sicurezza.

Impegnativi e di vasta portata sono i programmi che riguardano il campo degli investimenti per realizzare nuove realtà abitative e riportare, progressivamente, a criteri di efficienza i plessi che risentono da tempo necessità di essere ristrutturati ed ammodernati.

Per quanto attiene alle ristrutturazioni sono iniziati e completati nel corso del 2007 i lavori per il rifacimento del cortili di via Monte Grappa 11 e 13, sono iniziati i lavori per via Ticino 8 e sono in avanzato stato gli studi di fattibilità e la progettazione dei lavori per via Tagliabue 12, via Tagliabue 1 (casa del 1952), via Pieroni 3.

Ricordiamo l'assegnazione dei 36 alloggi di via Pedretti (ex CIA) avvenuta agli inizi del 2007.

Programmi impegnativi che richiedono oltre ad una progettazione competente anche oculatezza nelle scelte di priorità da parte del C.d.A., ma questo non è sufficiente a far diminuire la crescente domanda di abitazioni, soprattutto nel campo dell'affitto, che vede tuttora 208 soci in attesa di poter realizzare una aspirazione giusta e legittima. Da qui l'impegno del C.d.A. di reperire sul nostro territorio aree per poter realizzare unità abitative, che, ricordiamo, si è concretizzato nel 2006 attraverso l'acquisizione dalla società Valtidone S.p.A. del complesso immobiliare sito in via

Monte Sabotino 15. A seguito di tale operazione, potremo dare vita, nei prossimi anni, ad un progetto che tenga conto delle nostre esigenze e di quelle del nostro territorio, tramite la costruzione di nuove unità abitative che una volta completate saranno assegnate a proprietà indivisa.

Accanto al momento delle scelte di investimento, grava sul C.d.A., come è giusto, anche il non facile problema di decidere e programmare il recupero degli investimenti secondo modalità che l'attuale disponibilità finanziaria rende ancora possibile, seppure oneroso. Tali criteri consentono di recuperare solo l'interesse sul capitale investito ad un tasso più vantaggioso per i soci rispetto a quelli praticati da altri operatori. Tale scelta è resa possibile esclusivamente dalla attuale situazione del prestito sociale e dalla conseguente disponibilità di liquidità

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice civile si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, sebbene non rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Più precisamente, gli obiettivi del CdA, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

- Sono rigorosamente evitate le operazioni che comportano il benché minimo rischio consapevole che le risorse disponibili appartengono ai soci che con i loro risparmi favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della cooperativa.

Di seguito sono rappresentate, poi, una serie

di informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte della cooperativa:

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità si segnala quanto segue:

1. la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
2. non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando se effetti di possibili variazioni avrebbero avuto influenza sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- il rischio di tasso (si);
- il rischio sui tassi di cambio o rischio valutario (no);
- il rischio di prezzo (no).

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La società opera nel settore edilizio di abitazione a proprietà indivisa da ormai più di 100 anni, gli immobili assegnati in godimento ai soci sono inalienabili, il CdA evita qualsiasi attività che possa, anche minimamente, comportare rischi per la società e per i soci.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Si è verificato un caso di espulsione da socio.

La fiscalità immobiliare

Il tormentone degli interessi passivi, parzialmente risolto con la risoluzione n. 71 del 18/4/2007 ha avuto effetti sul bilancio e ne avrà ancora nel bilancio corrente e nei successivi.

La finanziaria 2008, approvata con la legge 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 35, contiene l'interpretazione autentica del secondo comma dell'articolo 90 del TUIR stabilendo, definitivamente, che tra gli oneri tassabili "non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili indicati al comma 1".

Tale interpretazione, di fatto, cancella sia la circolare n. 6 del 13/02/2006 che la risoluzione n. 71 del 18 aprile 2007 e conferma la deducibilità degli interessi di finanziamento. In quanto interpretazione autentica l'efficacia è retroattiva ed ha valore anche per gli esercizi precedenti.

Per il calcolo dell'IRES dovuta per il 2007 si è tenuto conto di tale interpretazione che ha comportato un reddito imponibile inferiore a quello dell'esercizio precedente. Considerato che gli interessi passivi dovuti sui prestiti sociali sono di finanziamento, per il 2007 sono interamente deducibili. Si è passati da un'imposta IRES di euro 279.995 per il 2006 a euro 110.994 per il 2007.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La finanziaria 2008 contiene anche una norma, entrata in vigore il 1° gennaio del corrente esercizio, destinata a tutte le società indebi-

tate nel senso che gli interessi passivi, anche quelli deducibili in base alla predetta interpretazione autentica, sono in parte deducibili ed in parte tassabili. Per il calcolo della parte tassabile si tiene conto sia degli interessi attivi che del Reddito Operativo Lordo. La tassazione del reddito 2008, quindi, cambierà ulteriormente e, come se non bastasse, il comma 36, dell'articolo 1, della legge 244/07 prevede la formazione di una Commissione di Studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari con il compito di proporre entro il 30/06/2008 modifiche normative in materia.

La Commissione è già stata costituita esclusivamente fra dirigenti dell'Agenzia delle Entrate.

Nel corso del corrente esercizio il Consiglio di Amministrazione rimane impegnato a concludere tutte le iniziative già avviate e

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali", gli amministratori danno atto che la Società sta ultimando l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2007	Euro 151.026
30% a riserva legale	Euro 45.308
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro 4.531
67% a riserva straordinaria	Euro 101.187

ad avviarne altre al precipuo scopo di conseguire gli scopi sociali tutti finalizzati al soddisfacimento dei bisogni espressi dai nostri soci. Siamo certi che le difficoltà non mancheranno, così come non sono mancate nel passato a coloro che ci hanno preceduto e che dal loro insegnamento e dai loro sacrifici nasce e si rinnova la forza di portare avanti la nobile missione della nostra cooperativa.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione del patrimonio immobiliare esistente avrà il consueto carattere di tipo ordinario e ove occorra di tipo straordinario per garantire la migliore vivibilità degli alloggi da parte dei soci e delle loro famiglie. Nel Comune di Cusano Milanino le aree edificabili sono pressoché inesistenti e non sono molti i complessi immobiliari che possono essere trasformati da industriali a residenziali.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

"Io sottoscritto Alberto Fama legale rappresentante della Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società."

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

BILANCIO AL 31/12/2007

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2007	31/12/2006
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	19.622	28.099
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	75.221	96.911
7) Altre		
	94.843	125.010
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	50.306.451	43.461.881
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	38.762	58.487
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		4.747.265
	50.345.213	48.267.633
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese cooperative e consorzi	36.978	66.451
d) altre imprese	1.124	1.124
	38.102	67.575
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	154.937	154.937
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	9.257	11.469
	164.194	166.406
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)	202.296	233.981
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	50.642.352	48.626.624
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
II. Crediti		
1) Verso clienti e soci		
- entro 12 mesi	392.532	447.165
- oltre 12 mesi	269.805	153.730
	662.337	600.895
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	843.538	625.248
- oltre 12 mesi	2.224.801	2.272.879
	3.068.339	2.898.127

4-ter) Per imposte anticipate		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	31.863	27.394
- oltre 12 mesi		1.108
		28.502
		31.863
		3.762.539
		3.527.524
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6) Altri titoli		
	6.000.000	6.500.000
	6.000.000	6.500.000
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	654.720	1.176.309
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	30.892	25.293
	685.612	1.201.602
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	10.448.151	11.229.126
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	191.715	165.059
		191.715
		165.059
TOTALE ATTIVO	61.282.218	60.020.809

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2007	31/12/2006
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	62.375	59.754
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione	2.746.394	2.746.394
IV. Riserva legale	3.288.303	3.117.314
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO	1	
	1	
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	151.026	175.053
IX. Perdita d'esercizio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO	6.248.099	6.098.515
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri		
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	267.677	263.388
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
2) Obbligazioni convertibili		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	46.123.439	45.415.996
- oltre 12 mesi	2.622.663	2.293.948
	48.746.102	47.709.944

4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	350.233		329.102
- oltre 12 mesi	4.046.209		3.396.442
		4.396.442	3.725.544
5) Debiti verso altri finanziatori			
6) Acconti			
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.183.552		1.734.325
- oltre 12 mesi			
		1.183.552	1.734.325
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
9) Debiti verso imprese controllate			
10) Debiti verso imprese collegate			
11) Debiti verso controllanti			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	321.276		383.333
- oltre 12 mesi			
		321.276	383.333
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	22.807		20.551
- oltre 12 mesi			
		22.807	20.551
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	30.811		27.682
- oltre 12 mesi	42.881		35.830
		73.692	63.512
TOTALE DEBITI		54.743.871	53.637.209
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	22.571		21.697
		22.571	21.697
TOTALE PASSIVO		61.282.218	60.020.809
CONTI D'ORDINE			
		31/12/2007	31/12/2006
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi			
2) Sistema improprio degli impegni		20.065.828	18.917.897
3) Sistema improprio dei rischi		14.662.429	14.062.429
4) Raccordo tra norme civili e fiscali			
TOTALE CONTI D'ORDINE		34.728.257	32.980.326
CONTO ECONOMICO			
		31/12/2007	31/12/2006
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.501.813	2.161.712
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	2.083.728		1.952.338
- contributi in conto esercizio	43.250		51.866
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			
		2.126.978	2.004.204
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		4.628.791	4.165.916

B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		55.276	72.600
7) Per servizi		1.568.074	1.358.493
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	530.927		517.215
b) Oneri sociali	168.219		154.470
c) Trattamento di fine rapporto	44.869		41.625
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	16.985		11.219
		761.000	724.529
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	33.890		39.175
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	162.158		160.484
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
		196.048	199.659
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi		24.478	
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		279.534	258.477
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		2.884.410	2.613.758
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)		1.744.381	1.552.158
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri	314		128
		314	128
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	109.855		146.711
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti	3.507		4.557
- altri	143.815		90.235
		257.177	241.503
		257.491	241.631
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti	1.363.537		1.186.231
- altri	157.894		154.729
		1.521.431	1.340.960
17-bis) Utili e Perdite su cambi			
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		(1.263.940)	(1.099.329)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	29.787		55.516
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		29.787	55.516
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE		(29.787)	(55.516)
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	4.616		1.164
		4.616	1.164

21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		955
- imposte esercizi precedenti	87.991	8.035
- varie	82.695	
		170.686
		8.990
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		(166.070)
		(7.826)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		284.584
		389.487
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	133.558	214.434
b) Imposte differite (anticipate)		
		133.558
		214.434
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		151.026
		175.053

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

"Io sottoscritto Alberto Fama legale rappresentante della Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società."

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea Ordinaria dei Soci

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Signori Soci,
il Consiglio di Amministrazione ha messo a nostra disposizione ai sensi del Codice Civile, la Relazione sulla gestione ed il Bilancio al 31 dicembre 2007 composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa.

La struttura del bilancio ed il suo processo formativo e valutativo sono conformi alla normativa vigente.

Il bilancio, che viene presentato al Vostro esame e riporta un utile d'esercizio di 151.026 euro, si compendia nelle seguenti voci riassuntive di valori:

A) STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni	Euro	50.642.352
Attivo circolante	Euro	10.448.151
Ratei e Risconti	Euro	191.715
TOTALE ATTIVO	Euro	61.282.218

Patrimonio netto	Euro	6.248.099
Fondo T.F.R. di lavoro subordinato	Euro	267.677
Debiti (compreso i prestiti sociali)	Euro	54.743.871
Ratei e Risconti passivi	Euro	22.571
TOTALE PASSIVO	Euro	61.282.218

B) CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro	4.628.791
Costi della produzione	Euro	2.884.410
SALDO	Euro	1.744.381

Proventi e oneri finanziari	Euro	-1.263.940
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	-29.787
Proventi e oneri straordinari	Euro	-166.070
Risultato prima delle imposte	Euro	284.584
Imposte sul reddito	Euro	-133.558
RISULTATO D'ESERCIZIO	Euro	151.026

Nel sistema dei Conti d'ordine, la cui analisi è esposta nella Nota Integrativa, vengono rappresentate le garanzie prestate per un importo complessivo di Euro 34.728.257.

Il contenuto e le variazioni intervenute nell'esercizio nelle singole classi e voci del Bilancio sono illustrati dal Consiglio di Amministrazione nella Nota Integrativa.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2007 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle riunioni degli Organi Sociali e seguito l'andamento della gestione adempiendo agli obblighi del mandato ricevuto;
- abbiamo effettuato le verifiche periodiche, ai sensi dell'art. 2403 del codice civile;
- abbiamo svolto un controllo di merito, limitato alla correttezza dei procedimenti posti in essere dagli amministratori con esclusione di qualsiasi sindacato sull'opportunità e convenienza economica delle scelte operate dagli amministratori stessi;
- abbiamo inoltre esercitato il controllo contabile previsto dall'art. 2409 ter del codice civile, in relazione all'incarico conferitoci dall'Assemblea dei Soci del 30/11/2004.

Per quanto attiene alla nostra specifica competenza relativamente alla formazione del Bilancio, Vi esprimiamo quanto segue:

- 1) il ricorso all'esercizio delle deroghe previste dal 4° comma dell'art. 2423 e dal 2° comma dell'art. 2423 bis del Codice Civile, non si è reso necessario per l'assenza di "casi eccezionali";
- 2) i dati relativi al bilancio chiuso al 31/12/2006, di cui al fascicolo distribuito in occasione dell'assemblea ordinaria del 25 maggio 2007, tengono conto delle modifiche apportate dalla stessa assemblea che si riassumono nelle seguenti principali variazioni:
 - le imposte correnti da euro 106.506 a euro 214.434
 - utili d'esercizio da euro 282.981 a euro 175.053
 - patrimonio netto da euro 6.206.443 a euro 6.098.515
- 3) le immobilizzazioni immateriali compren-

enti i costi per il software, quelli relativi al completamento del sistema informativo relativo all'accatastamento degli immobili, le spese straordinarie per la celebrazione del centenario, sono iscritte, col nostro consenso, al netto dell'ammortamento calcolato in ragione di un quinto del costo sostenuto;

- 4) per gli immobili costruiti sui terreni di proprietà della Società iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, più le rivalutazioni fissate dalle Leggi n. 576 del 1975 e n. 72 del 1983, più le capitalizzazioni di spese ed oneri per manutenzioni straordinarie, non sono state effettuate svalutazioni in quanto immobilizzazioni con durata non limitata nel tempo;
- 5) per gli immobili costruiti sui terreni concessi dal Comune in diritto di superficie e' stato effettuato l'ammortamento finanziario in base alla durata del diritto stesso;
- 6) gli ammortamenti sulle restanti immobilizzazioni materiali, sono stati calcolati con le aliquote previste dalle norme fiscali;
- 7) i crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo; i debiti sono iscritti al nominale equivalente al presumibile valore di estinzione;
- 8) i ratei e i risconti attivi e passivi sono stati determinati e iscritti con riferimento alla competenza economica e temporale dei costi e dei ricavi cui si riferiscono;
- 9) il fondo trattamento di fine rapporto di lavoro ha una consistenza pari alle indennità maturate dal personale dipendente a tutto il 31 dicembre 2007;
- 10) la valutazione delle partecipazioni in altre imprese fa riferimento al patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dalla società partecipata;
- 11) le imposte sul reddito dell'esercizio rappresentate nel Conto economico si riferiscono all'imposta sul reddito delle società (IRES) e all'imposta regionale attività produttive (IRAP).

Le appostazioni di Bilancio corrispondono alle risultanze delle rilevazioni contabili periodicamente verificate a campione.

Nella nota integrativa sono state fornite le informazioni richieste dall'art. 2513 del Codice civile per documentare la condizione di prevalenza prevista dall'art 2512 del Codice civile per le cooperative a mutualità prevalente. Il Collegio nell'ambito del mandato ricevuto

dall'Assemblea dei Soci, ha esercitato le funzioni di vigilanza fissate dall'art. 2403 del Codice Civile. Conferma inoltre di aver svolto le funzioni di controllo contabile, effettuando nel corso dell'esercizio, come previsto negli articoli 2409 bis e 2409 ter del Codice Civile, le periodiche verifiche. In particolare:

- abbiamo costantemente partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- abbiamo esaminato le informazioni trasmesseci dagli Amministratori in ordine all'attività svolta ed alle operazioni di maggior rilievo poste in essere dalla Società;
- abbiamo verificato la conformità delle deliberazioni degli organi sociali alle leggi ed allo statuto, nonché a criteri ispirati alla prudenza e all'assenza di conflitto di interesse con quello della Società;
- abbiamo constatato, nell'ambito delle nostre competenze, la validità della struttura organizzativa della Società, anche tramite

la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione;

- abbiamo accertato l'adeguatezza di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Il Collegio Sindacale conferma che i criteri nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari sono conformi con il carattere cooperativo della Società e documentati nella relazione degli Amministratori, ai sensi dell'art. 2545 c.c.

Il Collegio Sindacale, anche nella sua funzione di controllo contabile, esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2007 e si associa alla proposta di destinazione dell'utile di eserci-

zio, così come formulato dal Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio Sindacale
Adelino Tagliabue
Laura Amelia Tanzi
Francesco Morabito

"Io sottoscritto Alberto Fama legale rappresentante della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società."

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2007

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Premessa

La Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino è una cooperativa edilizia e di abitazione. L'attività è finalizzata alla costruzione, l'acquisto, il risanamento e la gestione di case, da assegnare in godimento ai soci verso pagamento di corrispettivo, o in proprietà o con patto di futura vendita.

Attività svolte

Durante l'esercizio chiuso alla data del 31 Dicembre 2007 abbiamo svolto la nostra attività nell'ambito degli scopi statutariamente stabiliti e più precisamente: sono stati eseguiti o avviati tutti i programmi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sociali. La vigilanza del personale dipendente incaricato, dei componenti le diverse commissioni istituite e le segnalazioni dei singoli soci hanno facilitato le funzioni del Consiglio di Amministrazione sia nelle scelte che nei tempi di esecuzione. La gestione degli immobili sociali ha avuto un andamento regolare.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai soci persone fisiche, regolarmente iscritti. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi statutariamente stabiliti al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dagli altri organismi regolarmente e democraticamente eletti dai soci. Per quanto attiene alle linee di carattere generale ci atteniamo alle indicazioni dell'Associazione Nazionale e Regionale delle cooperative edilizie e di abitazione della Lega Nazionale delle cooperative e mutue.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Tra i fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio merita di essere segnalata l'ultima-

zione della costruzione dei 36 alloggi delle 2 torri di via Pedretti 43 e 45 in Cusano Milanino (area ex CIA) con l'assegnazione degli stessi avvenuta nel mese di febbraio 2007.

Criteri di formazione

Il bilancio della Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2007, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri come parzialmente revisionati dal documento n. 1 dell'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*) per aggiornarli alle nuove disposizioni legislative conseguenti al D.Lgs. 6/2003.

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue.

A tal fine sono stati applicati, laddove incompatibili o insufficienti quelli indicati nel paragrafo precedente, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall'A.N.C.Ab della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

La Cooperativa, per rendere il bilancio più comprensibile ai Soci non si è avvalsa della facoltà di raggruppare le voci contraddistinte dai numeri arabi di cui al prospetto indicato negli articoli 2424 e 2425 c.c.

Si precisa che al fine della comparabilità con i risultati dell'esercizio precedente, lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico relativi allo stesso sono stati oggetto di adeguamento agli schemi redatti secondo il disposto degli artt. 2424 e 2425 come modificati dal D.Lgs. 6/2003. Le voci del bilancio d'esercizio sono

pertanto comparabili con le voci di bilancio dell'esercizio precedente, e sono evidenziate anche le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2007 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Deroghe

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. In verità, stante il costante criterio applicato da oltre un decennio non si tratterebbe più nemmeno di un'eccezione. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti nella parte relativa alla enunciazione dei criteri di valutazione, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita. Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costante per la durata della convenzione con il comune.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci al fine di tenere conto della loro utilità futura.

Le immobilizzazioni immateriali costituite da diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, licenze e altri costi di carattere pluriennale sono ammortizzate con l'aliquota annua del 20%.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le spese di manutenzione straordinaria, in particolare modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono capitalizzate.

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83 e da eventuali costi per interventi migliorativi o di ristrutturazione. Tali cespiti, in linea di principio e considerata la loro natura, sono deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, ma per le ragioni esposte sopra relativamente alle deroghe non sono sottoposti ad ammortamento.

I fabbricati su terreni in diritto di concessione sono anch'essi iscritti al costo, incrementato dalle rivalutazioni di legge e da eventuali oneri di carattere incrementativo.

Gli ammortamenti rilevati a conto economico sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali con i seguenti coefficienti:

- fabbricati su terreni in diritto di concessione: in base alla durata della concessione.

- altri beni:

■ mobili e arredi: 12%

■ macchine d'ufficio ed elaboratori elettronici: 20%

■ autoveicoli da trasporto: 20%

■ autovetture: 25%

■ attrezzature minori: 12%

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono

state applicate le stesse aliquote ridotte al 50% per tenere conto del minor utilizzo.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale comprensivo dei componenti di competenza dell'esercizio.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Titoli

I titoli, non costituenti un investimento duraturo, sono iscritti nell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il costo specifico di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato o del prezzo di rimborso nei casi in cui sia previsto il mantenimento dei titoli in portafoglio fino alla data di scadenza.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società cooperative e altre imprese sono iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione ridotto, ove necessario, per perdite durevoli di valore.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.
- In particolare, per quanto riguarda l'IRRS, si è tenuto conto dell'art. 12 della legge 904/77, dell'art. 1 c. 460 della legge 311/2004 e della deduzione prevista dall'articolo 2, comma 5, della legge 388/2000.
- Per l'IRAP si è tenuto conto del particolare trattamento previsto dall'articolo 17, comma 4 del DLgs 446/97 (sistema retributivo).
- non si sono evidenziate imposte differite o pagate anticipatamente in quanto le differenze tra utile civilistico e imponibile fiscale hanno esclusivamente natura permanente.

Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, spettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. La maggior parte dei ricavi dell'esercizio derivano dallo scambio mutualistico con i soci cooperatori.

Contributi ricevuti

I contributi in conto esercizio sono contabilizzati nel momento in cui si ottiene la certezza dell'erogazione.

Riconoscimento costi

I costi sono rilevati sulla base del principio della competenza, che si concretizza nella consegna o nel perfezionamento degli effetti translativi per i beni materiali e per quanto concerne la prestazione di servizi nella maturazione del corrispettivo o nel completamento della prestazione.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Le garanzie reali evidenziate in bilancio sono quelle concesse agli istituti mutuanti mediante l'iscrizione dell'ipoteca sugli immobili finanziari.

Le garanzie ricevute da terzi per nostro conto sono relative alla garanzia prestata alla società Riviera S.r.l. a garanzia del pagamento delle opere di urbanizzazione di nostra competenza previste per l'area ex CIA e che sono in corso di realizzazione da quest'ultima.

Le garanzie rilasciate a terzi sono costituite da fideiussione senza vincolo di responsabi-

lità solidale rilasciata a Banca Intesa, ex Cariplo, a garanzia di affidamento da questa concesso al CO.R.C.Ab. Lombardia, quale strumento di indirizzo e di servizi del movimento cooperativo del settore edilizia abitazione di Legacoop al quale la cooperativa aderisce.

Inoltre, a fronte dell'ammontare complessivo dei prestiti sociali che dal 2004 ad oggi eccede il limite del triplo del patrimonio (capitale versato e riserve) incrementato del 50% della differenza tra valore a bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore ICI, al fine di rispettare i criteri di raccolta previsti dalle direttive

della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994, è risultato indispensabile elevare il limite di raccolta al quintuplo del patrimonio, espresso come sopra, assistendo il complesso dei prestiti sociali, in misura almeno pari al 30%, tramite garanzia rilasciata dalla Banca Popolare di Milano attraverso l'emissione di apposita fideiussione, come specificato al paragrafo "Conti d'ordine" di cui alla presente nota.

Infine, per fare fronte ad eventuali esigenze di cassa della Società dovute ai vincoli esistenti per garantire la fideiussione sul prestito sociale, si è provveduto in data 25 luglio 2007 a stipulare, tramite atto notarile, con la Banca

Popolare di Milano un contratto di apertura di credito in conto corrente per euro 5.000.000,00, della durata di 23 mesi e precisamente fino al 30 giugno 2009. Sulle somme a debito è stata convenuta la corresponsione di un interesse annuo nominale determinato per ogni trimestre solare in misura pari a 0,70 punti in più della media aritmetica dei tassi giornalieri EURIBOR 3 mesi relativi al mese solare precedente il trimestre di applicazione, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". A garanzia di quanto sopra è stata costituita a favore della BPM ipoteca di primo grado per complessivi euro 10.000.000,00 sul fabbricato di via Adda 17.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Dirigenti	1	0	1
Quadri	2	1	1
Impiegati	4	6	-2
Operai	11	13	-2
	18	20	-2

La variazione dell'organico alla voce "operai" è dovuta alle dimissioni di 2 dipendenti (operai) per raggiunti requisiti pensionistici. Le altre variazioni sono dovute a passaggi di categoria. Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio delle cooperative di consumo.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2007	94.843	Saldo al 31/12/2006	125.010	Variazioni	-30.167
---------------------	---------------	---------------------	----------------	------------	----------------

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2006	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2007
Diritti brevetti industriali	28.099	600		9.077	19.622
Altre	96.911	3.123		24.813	75.221
	125.010	3.723		33.890	94.843

Gli incrementi sono dovuti ad acquisto software e spese di formazione personale.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

La variazioni intervenute, partendo dal costo storico, sono quelle risultanti dalla seguente tabella:

Descrizione costi	Costo storico	Fondo ammortamento	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Diritti brevetti industriali	183.991	164.369	0	0	19.622
Altre	497.495	422.274	0	0	75.221
	681.486	586.643	0	0	94.843

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si evidenzia che non sono state fatte rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'ex articolo 2425 comma III del Codice Civile riguardanti le immobilizzazioni immateriali tuttora iscritte nel bilancio della società al 31/12/2006.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2007	50.345.213	Saldo al 31/12/2006	48.267.633	Variazioni	2.077.580
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-----------

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	42.330.735
Rivalutazione monetaria ex lege 576/75	464.330
Rivalutazione monetaria ex lege 72/83	2.441.385
Ammortamenti esercizi precedenti	-1.774.568
Saldo al 31/12/2006	43.461.882
Acquisizione dell'esercizio	6.985.362
Ammortamenti dell'esercizio	140.793
Saldo al 31/12/2007	50.306.451

Nel corso dell'anno, a seguito dell'ultimazione degli stabili di via Pedretti (ex CIA) e dell'assegnazione dei relativi alloggi, l'importo relativo alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è stata di fatto computata alla voce "Immobilizzazioni materiali - Terreni e fabbricati".

Il saldo al 31/12/2007 è così suddiviso:

Fabbricati su terreni di proprietà	40.515.346
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	9.791.105

Indeducibilità dell'ammortamento dei terreni

Il Decreto collegato alla Finanziaria 2007 (art. 36 del DL 223/2006 commi 7,7-bis e 8) ha modificato le disposizioni che stabiliscono l'indeducibilità dell'ammortamento dei fabbricati per la parte riferibile al **valore del terreno** su cui è stato edificato l'immobile, estendendone l'applicazione anche ai fabbricati in leasing. L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 1/E del 19/1/2007 è intervenuta per fornire alcune precisazioni in materia.

L'art. 36, comma 7, DL n. 223/2006 sancisce il principio secondo il quale non è deducibile dal reddito d'impresa il costo dell'immobile per la parte relativa al **terreno** sottostante.

"Il costo da attribuire alla predette aree, ove non **autonomamente acquistate** in precedenza, è quantificato in misura forfetaria pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al **20%** e, per i fabbricati industriali al **30%** del costo complessivo stesso."

Le disposizioni dei commi 7, 7-bis e 8 dell'art. 36 si applicano agli immobili strumentali che rientrano nella nozione di fabbricato, ai sensi dell'articolo 25 del TUIR, ossia agli immobili situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto edilizio urbano, nonché a quelli situati fuori del territorio dello Stato aventi carattere simile. A tal fine dovrà farsi riferimento agli immobili a destinazione ordinaria, speciale e particolare, secondo la classificazione rilevante per l'attribuzione delle rendite catastali dei fabbricati.

Un importante chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate riguarda l'inclusione nell'ambito della disposizione in esame delle singole unità immobiliari presenti all'interno di un fabbricato, ossia degli immobili che non possono essere definiti "cielo-terra". In altre parole è irrilevante la circostanza che per tali immobili i principi civilistici non richiedano la separata indicazione in bilancio.

Pertanto l'indeducibilità del terreno sottostante il fabbricato riguarda ad esempio anche gli **uffici** o i **negozi** collocati in un fabbricato che contiene una pluralità di unità immobiliari.

Determinazione del valore del terreno in caso di autonoma acquisizione

L'articolo 36, comma 7, DL 223/2006 afferma che qualora l'area sia stata oggetto di autonoma acquisizione, ossia quando vi è concretamente un acquisto della sola area con successiva costruzione del fabbricato, il valore dell'area da scorporare deve essere quello emergente dall'atto notarile, solo nell'ipotesi in cui vi sia realmente un acquisto di mera area, non di area e fabbricato.

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate per le aree acquistate autonomamente non è mai utilizzato il criterio di determinazione forfetaria del valore mediante l'applicazione delle percentuali sopraindicate.

Determinazione del valore del terreno con criterio forfetario

Il costo da attribuire al terreno, nell'eventualità che non sia stato acquistato autonomamente in precedenza, sarà pari al **maggiore** tra:

- il valore separatamente esposto in bilancio nell'anno di acquisto;
- il valore ottenuto applicando il **20%** - per i fabbricati industriali - il **30%** del costo di acquisto complessivo dell'immobile, comprensivo del valore dell'area.

La principale novità, rispetto al testo originario del d.l. n. 223 del 2006, consiste nell'eliminazione dell'obbligo di determinare il valore dell'area mediante perizia di stima.

Il comma 8 prevede che il costo complessivo (area più fabbricato) su cui applicare le percentuali del 20 o 30 per cento deve essere assunto al netto dei costi incrementativi capitalizzati nonché delle rivalutazioni effettuate, le quali, pertanto, sono riferibili esclusivamente al valore del fabbricato e non anche a quello dell'area.

I terreni e i fabbricati sono iscritti in bilancio al costo di acquisto o di produzione, incrementati di eventuali costi per interventi di ristrutturazione, ad eccezione degli immobili che sono stati rivalutati a norma di leggi di rivalutazione monetaria. Non sono state effettuate rivalutazioni economiche volontarie. In nessun caso le rivalutazioni effettuate hanno comportato l'iscrizione di valori rivalutati superiori a quelli di mercato di ciascun immobile, tenuto conto delle relative caratteristiche di ubicazione. Il fabbricato di via Stelvio 65, e il complesso immobiliare di via Monte Sabotino 15 (ex AEG) sono gravati da ipoteche; inoltre è stata costituita a favore della BPM ipoteca di primo grado sul fabbricato di via Adda 17 a fronte della stipula di un contratto di apertura di credito in conto corrente per euro 5.000.000,00, della durata di 23 mesi. I valori suddetti sono specificati nei conti d'ordine. Nell'esercizio sono stati realizzati ed ultimati interventi di sistemazione e ristrutturazione su immobili di proprietà della cooperativa i cui costi avendo prodotto un permanente aumento nel loro valore, sono stati portati ad incremento del valore contabile degli immobili stessi. Gli incrementi dell'esercizio hanno riguardato i seguenti stabili:

Immobile	Importo	Descrizione dei lavori effettuati
Fabbricati su terreni di proprietà		
Tagliabue 1/F	16.224	1 alloggio ristrutturato
Tagliabue 1/E	39.288	3 alloggi ristrutturati
Tagliabue 1/G	10.545	2 alloggi ristrutturati
Matteotti 35/A	27.095	2 alloggi ristrutturati
Tagliabue 12	3.416	Ultimazione ristrutturazione alloggi
Tagliabue 1/H	113.767	7 alloggi ristrutturati
Tagliabue 1/A-B-C-D	104.481	Rif. parziale imp. riscaldamento e predispos. per acqua calda
Pieroni 3/A-B-C	10.586	2 alloggi ristrutturati
Pieroni 3/D-E-F-G	69.700	2 alloggi ristrutturati
Adige 23/25/27	21.292	1 alloggio ristrutturato
Marconi 16	42.554	Realizzazione locale pattumiera; 1 alloggio ristrutturato
Ticino 21	44.138	Realizzazione locale pattumiera; 3 alloggi ristrutturati
Adige 20	70.944	Rifacimento cortile e locale pattumiera
Adda 17	76.850	4 alloggi ristrutturati
Adda 15	7.293	Ultimazione ristrutturazione alloggi
Adda 13	68.675	4 alloggi ristrutturati
Ticino 8	559.613	Ristrutturazione stabile; 3 alloggi ristrutturati
M. Grappa 7/9	91.215	Sostituzione caldaia; 5 alloggi ristrutturati
M. Grappa 11	172.243	Rifacimento cortile; 1 alloggio ristrutturato
M. Grappa 13	185.692	Rifacimento cortile; 1 alloggio ristrutturato
Pedretti 43/45	4.775.210	Passaggio da immobilizzazioni in corso
Matteotti 35/Comm	141.410	2 esercizi commerciali ristrutturati
Monte Sabotino 15	167.080	Oneri finanziari per mutuo
TOTALE STABILI DI PROPRIETÀ	6.819.311	
Fabbricati su terreni in diritto superficie		
Stelvio 51	17.153	1 alloggio ristrutturato
Stelvio 49	47.346	2 alloggi ristrutturati
Stelvio 55/63	54.495	Sostituzione caldaia; 2 alloggi ristrutturati
Stelvio 65	47.058	3 alloggi ristrutturati
TOTALE STABILI DIRITTO SUPERFICIE	166.052	
TOTALE GENERALE INCREMENTI	6.985.363	

Inoltre sono stati realizzati i fori di areazione in tutti gli stabili sociali che ne erano sprovvisti.

Valore corrente degli immobili e incidenza sul patrimonio netto

Gli immobili di proprietà della cooperativa sono stati realizzati, a partire dalla data di fondazione della Società, in epoche diverse: alcuni fabbricati sono di relativa recente costruzione. Tutti gli immobili sono mantenuti in buono stato di conservazione.

Come già riferito nella prima parte della presente nota integrativa, gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di costruzione aumentato dai costi per interventi incrementativi che la cooperativa effettua con carattere di sistematicità tant'è che gli alloggi ora rispondono meglio di prima alle esigenze delle famiglie dei soci assegnatari.

Il valore venale degli immobili della cooperativa risulta significativamente maggiore del predetto costo storico.

Sulla base dei dati riferiti dalla Borsa Immobiliare di Milano nel secondo semestre del 2007, considerati i valori minimi indicati nella tabella relativa alla zona in cui sono ubicati gli immobili nonché le superfici commerciali degli alloggi, delle unità destinate ad attività commerciali, la sede della società, i box ed i posti auto, il valore corrente degli immobili di proprietà della cooperativa risulta superiore al valore di bilancio. Tale valore è superiore anche al valore catastale dei predetti immobili. Pertanto, nel caso di rappresentazione degli immobili a valore corrente il patrimonio netto della cooperativa risulterebbe incrementato di una somma tale da rendere ancor più visibile e realistica la solidità della cooperativa.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	343.791
Ammortamenti esercizi precedenti	-285.304
Saldo al 31/12/2006	58.487
Acquisizione dell'esercizio	1.641
Ammortamenti dell'esercizio	21.366
Saldo al 31/12/2007	38.762

Le variazioni degli altri beni hanno riguardato le seguenti categorie di cespiti:

Descrizione Cespiti	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Mobili e macchine d'ufficio	143.696	142.846	850
Elaboratori elettronici	102.805	102.805	0
Macchine elettroniche	567	567	0
Automezzi	30.882	30.882	0
Autovetture	9.099	9.099	0
Attrezzature minori	58.384	57.592	791
	345.432	343.791	1.641

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Costo storico	4.747.265
Saldo al 31/12/2006	4.747.265
Acquisizione dell'esercizio	0
Decremento dell'esercizio	4.747.265
Saldo al 31/12/2007	0

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" il cui importo nello scorso esercizio era integralmente dovuto alla costruzione dei 36 alloggi delle due torri di via Pedretti 43 e 45 (area ex CIA), è stata di fatto computata alla voce "Immobilizzazioni materiali - Terreni e fabbricati" a seguito dell'assegnazione dei suddetti alloggi avvenuta nel mese di febbraio 2007.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2007 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie. Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione Ex lege 576/75	Rivalutazione Ex lege 72/83	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	464.330	2.441.385	2.905.715
	464.330	2.441.385	2.905.715

Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 342/2000 si evidenzia che non è stata effettuata alcuna rivalutazione ai sensi della stessa legge. Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 164.630 relativi all'accollo passivo del mutuo residuo acceso con Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (ora SanPaolo - IMI) - tasso variabile Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread nominale annuo nella misura di un punto, che la società Valtidone S.p.A. ha effettuato in capo alla Cooperativa Edificatrice a seguito dell'atto di compravendita del complesso immobiliare sito in via Monte Sabotino 15 in data 16 giugno 2006.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2007	202.296	Saldo al 31/12/2006	233.981	Variazioni	-31.685
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	---------

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2006	Incremento	Decremento	31/12/2007
Imprese cooperative	66.451	314	29.787	36.978
Altre imprese	1.124	0	0	1.124
	67.575	314	29.787	38.102

Composizione del saldo iniziale delle partecipazioni

Descrizione partecipazioni	Costo storico	Svalutazioni	Valore al 31/12/2006
Coopservizi S.c.	155	0	155
Fincooper S.c.	5.366	5365	1
Confircoop S.c.	10.071	0	10.071
Cooperativa Antonietta S.c.	2.608	0	2.608
Corcab Lombardia S.c.	330.532	297.395	33.138
Cooperativa Centro Storico S.c	25.823	25.822	1
CCFS S.c.	10.478	0	10.478
G.M.	10.000	0	10.000
Imprese cooperative e consorzi	395.033	328.582	66.451
Unipol Assicurazioni	1.124	0	1.124
Altre imprese	1.124	0	1.124
Totale	396.157	328.582	67.575

Le partecipazioni in imprese cooperative e consorzi sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2006	Variazioni	31/12/2007
Coopservizi S.c	Milano	155	0	155
Fincooper S.c	Bologna	1	0	1
Confircoop S.c.	Milano	10.071	0	10.071
Cooperativa Antonietta S.c.	Milano	2.608	0	2.608
Corcab Lombardia S.c.	Milano	33.138	-29.787	3.351
Cooperativa Centro Storico S.c.	Milano	1	0	1
CCFS S.c.	Reggio Emilia	10.478	314	10.792
G.M.	Milano	10.000	0	10.000
Totale		66.452	0	36.979

L'ulteriore decremento della partecipazione detenuta nel CO.R.C.Ab. Lombardia deriva dall'adeguamento del valore iscritto in bilancio di tale partecipazione al valore della porzione di patrimonio netto del Consorzio di nostra pertinenza (1,75%) tenendo conto dei risultati in capo al consorzio stesso come risultante dal bilancio al 31/12/2006.

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFs è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 25/05/2007. Inoltre la distribuzione di una quota dell'utile d'esercizio destinato ad aumento gratuito del capitale sottoscritto e versato, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge n. 59 del 1992, nella misura del 2,0% dello stesso, per un importo pari a euro 209,37, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2006	Variazioni	31/12/2007
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	0	1.124
Totale		1.124	0	1.124

Crediti

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Crediti vs cooperative e consorzi	154.937	0	0	154.937
Altri	11.469	3.126	5.338	9.257
Totale	166.406	3.126	5.338	164.194

La voce "Crediti verso cooperative e consorzi" rappresenta un prestito infruttifero pluriennale concesso nel 2001 a CO.R.C.Ab. Lombardia destinato alla Cooperativa Hinterland per il finanziamento di iniziative a sostegno delle attività edilizie per studenti universitari. La voce "Altri" rappresenta depositi cauzionali presso aziende che erogano utenze.

Informazioni relative al valore equo "fair value" delle partecipazioni (art. 2427-bis c.c.)

Si segnala, ai sensi dell'art. 2427-bis c.c., che non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2007	3.762.539	Saldo al 31/12/2006	3.527.524	Variazioni	235.015
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------	-------------------	----------------

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	392.532	269.805		662.337
Per crediti tributari	843.538	2.224.801		3.068.339
Verso altri	31.863	0		31.863
	1.267.933	2.494.606		3.762.539

I crediti verso soci derivano da un conguaglio parziale spese generali immobili pari a euro 250.000 deliberato dal C.d'A., rate di recupero lavori e altri costi nonché quietanze e crediti da incassare.

I crediti tributari comprendono crediti verso l'Amministrazione Finanziaria per IVA, IRPEG, IRES, IRAP e depositi presso enti vari, e sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Acconti IRAP	22.430	22.181
Acconti IRES	277.728	84.385
Crediti per IRES a nuovo	0	5
Erario per ritenute subite	26.924	2.221
Credito IVA compensabile	516.456	516.456
Totale	843.538	625.248

I crediti tributari con scadenza oltre dodici mesi presentano la seguente composizione:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Crediti per rimborsi IVA a nuovo	2.165.410	2.242.586
Crediti per interessi su rimborso IVA	27.500	0
Crediti per rimborsi ILOR/IRPEG	30.293	30.293
Crediti per interessi su rimborsi ILOR/IRPEG	50.766	50.198
Fondo svalutazione crediti	-49.168	-49.168
Totale	2.224.801	2.273.909

I crediti diversi sono rappresentati principalmente da interessi su rimborsi tributari ancora in attesa di riscossione.

Considerata l'entità del credito IVA, d'accordo con lo Studio Buscemi, consulente fiscale della Società, si è provveduto, agli inizi del 2007, a inoltrare all'Agenzia delle Entrate la richiesta di rimborso tramite modello VR/2007 per un valore pari a euro 2.000.000.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo, soprattutto quelli relativi al credito ILOR-IRPEG, IVA in linea

capitale e relativi interessi dell'anno 1987, è stato ottenuto mediante il fondo svalutazione crediti evidenziato in tabella. I fondi svalutazione crediti sono suddivisi secondo le seguenti destinazioni:

Descrizione	Fondo svalutazione a copertura Crediti vs Erario	Fondo svalutazione crediti verso soci e clienti	Totale
Saldo al 31.12.2006	49.168	51.215	100.383
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	0	24.478	24.478
Saldo al 31.12.2007	49.168	75.693	124.861

L'accantonamento dell'esercizio al Fondo svalutazione crediti verso soci e clienti è dato dalla svalutazione al 50% dei crediti verso soci che hanno subito sentenza definitiva di sfratto per morosità per un importo complessivo pari a euro 21.444 e dalla svalutazione totale di un credito inesigibile relativo ad un esercizio commerciale non più in essere per un importo di euro 3.034.

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2007	6.000.000	Saldo al 31/12/2006	6.500.000	Variazioni	-500.000
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------	-------------------	-----------------

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Obbligazioni BPM	6.500.000	5.500.000	6.000.000	6.000.000
	6.500.000	5.500.000	6.000.000	6.000.000

Le obbligazioni BPM per euro 6.000.000,00 sottoscritte a garanzia della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Milano nel mese di aprile 2005 di euro 12.000.000,00., in quanto l'ammontare complessivo dei prestiti sociali nel 2004 aveva ecceduto il limite del triplo del patrimonio (capitale versato e riserve) incrementato del 50% della differenza tra valore a bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore I.C.I. sono scadute nel mese di aprile 2007. Si è provveduto a reinvestire il suddetto importo come segue:

- 03/09/07: acquisto obbligazioni Bpm per euro 3.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,15%

- 12/11/07: acquisto obbligazioni Bpm per euro 2.500.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,10%

I rimanenti euro 500.000 sono stati depositati su un c/c di tesoreria aperto presso la BPM di cui al punto successivo.

Resta in essere il prestito obbligazionario per nominali euro 500.000,00 relativo all'adeguamento della fideiussione, che scadrà nel mese di maggio 2008.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2007	685.612	Saldo al 31/12/2006	1.201.602	Variazioni	-515.990
----------------------------	----------------	----------------------------	------------------	-------------------	-----------------

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Depositi bancari e postali	654.720	676.940
Crediti verso banche per operazioni in pronti contro termine	0	499.369
Denaro e altri valori in cassa	30.892	25.293
	685.612	1.201.602

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

La diminuzione delle disponibilità liquide rispetto allo scorso esercizio è da imputarsi agli investimenti sostenuti dalla Cooperativa ed ai vincoli in essere circa la fideiussione sul prestito sociale.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2007	191.715	Saldo al 31/12/2006	165.059	Variazioni	26.656
----------------------------	----------------	----------------------------	----------------	-------------------	---------------

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2007, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo
RATEI ATTIVI	
Ratei attivi per interessi su titoli e operazioni finanziarie	56.551
Ratei attivi diversi	177
RISCONTI ATTIVI	
Risconti attivi su assicurazioni	130.732
Altri risconti attivi	4.255
	191.715

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2007	6.248.099	Saldo al 31/12/2006	6.098.515	Variazioni	149.584
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Capitale	59.754	2.621		62.375
Riserve di rivalutazione	2.746.394			2.746.394
Riserva legale	3.117.314	170.989		3.288.303
Riserva per conv. / arrot. in Euro		1		1
Utile (perdita) dell'esercizio	175.053	151.026	175.053	151.026
	6.098.515	324.637	175.053	6.248.099

	Capitale sociale	Riserva legale indivisibile	Riserva di rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	59.900	3.028.458	2.746.393	90.538	5.923.289
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- a riserva		87.787		-87.787	0
- altre destinazioni (fondi mutualistici)				-2.751	-2.751
Altre variazioni	1.854	1.070			2.924
Risultato dell'esercizio precedente				175.053	175.053
Alla chiusura dell'esercizio precedente	59.754	3.117.315	2.746.393	175.053	6.098.515
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- a riserva		169.801		(169.801)	
- altre destinazioni (fondi mutualistici)				(5.252)	(5.252)
Altre variazioni	2.621	1.188	1		3.810
Risultato dell'esercizio corrente				151.026	151.026
Alla chiusura dell'esercizio corrente	62.375	3.288.304	2.746.394	151.026	6.248.099

Il capitale sociale è così composto.

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	18530	0,25
Quote	15152	2,58
Quote	746	25,00
Totale	34428	62.375

I soci alla data del 31 dicembre 2007 erano 4368, con 44 soci recessi e 125 soci ammessi nel corso dell'esercizio. Si precisa inoltre che tutte le riserve iscritte nel patrimonio netto sono ai sensi di Statuto indivisibili, sia nel corso della vita della società, sia nel caso di suo scioglimento.

Il dettaglio delle riserve di rivalutazione è il seguente:

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	3.288.203
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
	6.034.597

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2007	267.677	Saldo al 31/12/2006	263.388	Variazioni	4.289
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	-------

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	44.868
Decremento per utilizzo dell'esercizio	19.085
Decremento per fondi complementari	20.538
Decremento per imposta sostitutiva TFR	956
	4.289

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni al personale per cessazione del rapporto di lavoro, degli anticipi corrisposti al personale, dell'imposta sostitutiva TFR e degli accantonamenti ai fondi previdenziali volontari integrativi.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2007	54.743.871	Saldo al 31/12/2006	53.637.209	Variazioni	1.106.662
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-----------

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	46.123.439	2.622.663		48.746.102
Debiti verso banche	350.233	4.046.209		4.396.442
Debiti verso fornitori	1.183.552			1.183.552
Debiti tributari	321.276			321.276
Debiti verso istituti di previdenza	22.807			22.807
Altri debiti	30.811	42.881		73.692
	48.032.118	6.711.753		54.743.871

Debiti verso banche

Composizione dei debiti verso banche per mutui:

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2008	Rate 09-12	Rate dal 2013	Totale
INTESA – ex CARIPLO 1497254	6	30/12/2010	1.032.914	110.075	264.044	0	374.119
INTESA-SANPAOLO 1612389	42	30/06/2018	3.421.892	240.158	1.054.175	1.727.990	3.022.323
			4.454.806	350.233	1.318.219	1.727.990	3.396.442

Come già evidenziato lo scorso esercizio ricordiamo che l'importo di euro 3.421.892,39 a seguito dell'accollo passivo del mutuo residuo acceso con Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (ora SanPaolo – IMI) - tasso variabile Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread nominale annuo nella misura di un punto, che la società Validone S.p.A. ha effettuato in capo alla Cooperativa Edificatrice a seguito dell'atto di compravendita del complesso immobiliare sito in via Monte Sabotino 15 in data 16 giugno 2006, è garantito dal rischio delle oscillazioni del tasso di interesse che, al momento e per il prossimo futuro tendono al rialzo, tramite la sottoscrizione di un'operazione di INTEST RATE SWAP, quale strumento derivato di copertura, decorrenza 2 gennaio 2007, che di fatto vincola il tasso di interesse sul mutuo al 4.09% annuo per tutta la sua durata e cioè fino al 30/06/2018, data di estinzione del debito.

Nei "debiti verso banche", da quest'anno, compare un conto corrente ipotecario utilizzato per un importo di euro 1.000.000. Ciò per fare fronte alle esigenze di liquidità della Società dovute ai vincoli esistenti per garantire la fidejussione sul prestito sociale. Tale conto corrente, formalizzato in data 25 luglio 2007 tramite atto notarile, con la Banca Popolare di Milano, prevede un contratto di apertura di credito per euro 5.000.000,00, della durata di 23 mesi e precisamente fino al 30 giugno 2009. Sulle somme a debito è stata convenuta la corresponsione di un interesse annuo nominale determinato per ogni trimestre solare in misura pari a 0,70 punti in più della media aritmetica dei tassi giornalieri EURIBOR 3 mesi relativi al mese solare precedente il trimestre di applicazione, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". A garanzia di quanto sopra è stata costituita a favore della BPM ipoteca di primo grado per complessivi euro 10.000.000,00 sul fabbricato di via Adda 17.

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/12/2007 è pari a € 44.945.112.

È allocato fra i debiti a vista, quindi tutti entro i 12 mesi anche se la storia di tali prestiti, sia nella nostra che nelle altre cooperative a proprietà indivisa conferma un costante incremento che va al di là della capitalizzazione degli interessi.

Tuttavia l'andamento dei prestiti nella secolare attività della cooperativa non ha mai registrato decrementi tra un esercizio e l'altro, al punto che l'allocazione fra i debiti a vista appare assolutamente impropria.

A dimostrazione di quanto detto finora si riporta la seguente tabella con i saldi dei prestiti sociali alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2003	2004	2005	2006	2007
Prestito sociale (Euro)	33.944.807	39.029.897	42.532.335	44.396.757	44.945.112
n. soci	4.043	4.164	4.245	4.287	4.368
n. soci ammessi nell'anno	159	156	114	98	125
n. soci receduti nell'anno	49	35	33	56	44

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme, anche grazie alle agevolazioni fiscali di cui godono gli interessi nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che concede una agevolazione nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è di € 63.552,04;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad

una ritenuta alla fonte nella misura ridotta del 12,5%, applicata a titolo d'imposta.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che *"Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%"*.

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche che siano iscritti da almeno tre mesi nel libro soci.

E' composto, oltre che dai debiti verso soci per prestito sociale, dagli interessi netti liquidati alla chiusura dell'esercizio, come di seguito dettagliato:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Prestito sociale	44.945.112	44.396.757
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.178.327	1.019.239
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	950.663	723.948
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	1.672.000	1.570.000
	48.746.102	47.709.944

Le quote con scadenza oltre i 12 mesi sono costituite da: depositi "casa" dei soci assegnatari degli alloggi con scadenza negli esercizi successivi, depositi per domanda di assegnazione alloggi e box con scadenza negli esercizi successivi. Tali depositi non rientrano fra i "prestiti sociali" di cui all'apposito regolamento.

Movimenti del prestito sociale.

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2006	47.709.944
Versamenti del periodo	8.305.699
Interessi capitalizzati	1.178.327
Prelievi	8.447.867
Saldo al 31/12/2007	48.746.102

I prestiti sociali sono raccolti al precipuo fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Nel corso dell'anno la remunerazione lorda del prestito sociale è stata:

- 2,00% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,50% per i depositi fino a 60.000 euro al 31 gennaio 2007.

- 2,25% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,75% per i depositi fino a 60.000 euro a partire dal 1 febbraio 2007 e fino al 30 settembre 2007.

Con decorrenza 1 ottobre 2007 la nostra società ha adeguato i tassi sopra esposti maggiorandoli di un ulteriore 0,25%. Pertanto, per i depositi fino a 7.000 euro il tasso è passato al 2,50% e, per i depositi fino a 60.000 euro, il tasso è passato al 3,00%.

CALCOLO DEL RAPPORTO TRA PRESTITO SOCIALE E PATRIMONIO NETTO INCREMENTATO DELLE VOCI PREVISTE DALLA DELIBERA CICR 19.07.2005

Il rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa (incrementato del 50% della differenza tra valore a bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore ICI).

Da questo esercizio, a seguito della circolare prot. N. 88/11/GC/ao/14/1 di Legacoop del 21 gennaio 1998, avente per oggetto "IL PRESTITO DA SOCI", la disposizione contenuta nella circolare della Banca d'Italia, che permette (facoltà e non obbligo) di considerare nel patrimonio netto anche il 50% della differenza fra il valore di carico in bilancio degli immobili (sia quelli ad uso residenziale che quelli strumentali) e il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell'ICI, è da intendersi che il maggior valore da sommare al patrimonio netto ha rilevanza solo quando il valore ai fini ICI è superiore al valore di carico in bilancio (in quanto tale ultimo ha già concorso alla formazione del patrimonio netto).

Alla luce di quanto sopra si dispone la seguente tabella:

Dati desunti dal bilancio chiuso al 31.12.2007

a	Prestito sociale	44.945.112
b	Patrimonio netto (Capitale più riserve)	6.098.515
c	Valore degli immobili da bilancio	18.690.987
d	Valore degli immobili ai fini I.C.I.	27.918.903
e	Differenza (d-c) x 50%	4.613.958
f	Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	10.712.473
g	Limite massimo di raccolta (5 volte f)	53.562.367
h	Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)	0,84

A seguito della situazione attuale, considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2007, si provvederà a inoltrare lettera alla BPM con l'indicazione dell'importo da assoggettare a fideiussione considerando che lo scorso esercizio il 30% dell'ammontare del prestito era stato pari a 13.400.000 euro, mentre quest'anno il 30% dell'ammontare del prestito è pari a 13.483.534 euro.

Le obbligazioni BPM per euro 6.000.000,00 sottoscritte a garanzia della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Milano nel mese di aprile 2005 di euro 12.000.000,00., in quanto l'ammontare complessivo dei prestiti sociali nel 2004 aveva ecceduto il limite del triplo del patrimonio (capitale versato e riserve) incrementato del 50% della differenza tra valore a bilancio degli immobili in proprietà ad uso

strumentale o ad uso residenziale e il loro valore I.C.I. sono scadute nel mese di aprile 2007. Si è provveduto a reinvestire il suddetto importo come segue:

- 03/09/07: acquisto obbligazioni Bpm per euro 3.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,15%
- 12/11/07: acquisto obbligazioni Bpm per euro 2.500.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,10%

I rimanenti euro 500.000 sono stati depositati su un c/c di tesoreria anch'esso vincolato aperto presso la BPM.

Resta in essere il prestito obbligazionario per nominali euro 500.000,00 relativo all'adeguamento della fideiussione sottoscritto nell'aprile 2006, che scadrà nel mese di maggio 2008.

Pertanto, il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 19 luglio 2005. Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge ed offre, ai soci risparmiatori, le garanzie ivi previste.

Debiti verso fornitori

Rappresenta il debito per fatture non pagate al 31/12/07 e per fatture da ricevere relative ad acquisti di materiali, servizi e prestazioni varie di competenza dell'anno 2007.

Debiti tributari

I debiti tributari sono così composti:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Ritenute su interessi prestito sociale	168.752	145.790
Ritenute su stipendi dipendenti	17.467	18.587
Ritenute su compensi di lavoro autonomo	1.240	4.522
Debiti vs erario c/imposta sostitutiva TFR	259	0
IRAP	22.564	22.430
IRES	110.994	192.004
Totale	321.276	383.333

Altri debiti

Gli altri debiti entro 12 mesi sono così composti:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Debiti verso il personale per ferie non godute	16.330	18.763
Altri debiti verso organizzazioni sindacali	1.693	1.246
Debiti vs. fondi previdenziali complementari	6.461	2.800
Debiti verso soci per rimborsi assicurativi	720	0
Debiti verso aspiranti soci per versamenti	225	300
Debiti per quote sociali da restituire	1.405	1.260
Altri debiti - interessi depositi cauzionali locatari	3.977	3.313
Totale	30.811	27.682

Gli altri debiti oltre i 12 mesi sono costituiti dai depositi cauzionali da locatari.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2007	22.571	Saldo al 31/12/2006	21.697	Variazioni	874
---------------------	---------------	---------------------	---------------	------------	------------

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2007, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	20.241
RISCONTI PASSIVI	
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	2.330
	22.571

CONTI D'ORDINE

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi			
Sistema improprio degli impegni	20.065.828	18.917.897	1.147.931
Sistema improprio dei rischi	14.662.429	14.062.429	600.000
Raccordo tra norme civili e fiscali			
	34.728.257	32.980.326	1.747.931

Il sistema degli impegni contiene le ipoteche immobiliari iscritte dagli istituti mutuanti a garanzia dei mutui concessi ancora in essere (Stelvio 65 e area ex AEG).

Inoltre, per fare fronte ad eventuali esigenze di cassa della Società dovute ai vincoli esistenti per garantire la fideiussione sul prestito socia-

le, si è provveduto in data 25 luglio 2007 a stipulare, tramite atto notarile, con la Banca Popolare di Milano un contratto di apertura di credito in conto corrente per euro 5.000.000,00, della durata di 23 mesi e precisamente fino al 30 giugno 2009. A garanzia di quanto sopra è stata costituita a favore della BPM ipoteca di primo grado per complessivi euro 10.000.000,00 sul fabbricato di via Adda 17ll sistema dei rischi è così composto:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Fideiussioni ricevute da terzi	745.972	745.972	0
Fideiussioni rilasciate	13.916.457	13.316.457	600.000
	14.662.429	14.062.429	600.000

Le garanzie reali evidenziate in bilancio sono quelle concesse agli istituti mutuanti mediante l'iscrizione dell'ipoteca sugli immobili finanziati. Le garanzie ricevute da terzi per nostro conto sono relative alla garanzia prestata alla società Riviera S.r.l. a garanzia del pagamento delle opere di urbanizzazione di nostra competenza previste per l'area ex CIA e che sono in corso di realizzazione da quest'ultima. Le garanzie rilasciate a terzi sono costituite da fideiussione senza vincolo di responsabilità solidale rilasciata a Banca Intesa, ex Cariplo, a garanzia di affidamento da questa concesso al CO.R.C.Ab. Lombardia, quale strumento di indirizzo e di servizi del movimento cooperativo del settore edilizia abitazione di Legacoop al quale la cooperativa aderisce. Infine, considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2006, è in essere con la BPM una fideiussione a garanzia del prestito stesso pari a euro 13.400.000 come specificato al paragrafo "Debiti verso soci per finanziamenti" di cui alla presente nota integrativa. In precedenza tale fideiussione era pari a euro 12.800.000. A seguito della situazione attuale, considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2007, si provvederà a inoltrare lettera alla BPM con l'indicazione dell'importo da assoggettare a fideiussione per un eventuale aggiornamento.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Saldo al 31/12/2007	4.628.791	Saldo al 31/12/2006	4.165.916
Variazioni			462.875
Ricavi vendite e prestazioni	2.501.813	2.161.712	340.101
Altri ricavi e proventi	2.126.978	2.004.204	122.774
	4.628.791	4.165.916	462.875

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Canoni di godimento degli appartamenti	1.977.232	1.689.911	287.321
Canoni di godimento delle autorimesse	212.979	190.888	22.091
Affitti degli immobili commerciali	311.602	280.913	30.689
Totale canoni di godimento e affitto	2.501.813	2.161.712	340.101
Totale delle vendite e prestazioni	2.501.813	2.161.712	340.101

Altri ricavi e proventi

Tale voce, a sua volta suddivisa in bilancio tra ricavi vari e contributi in conto esercizio, contiene i recuperi delle spese di gestione degli immobili dai soci assegnatari e dai locatari di spazi commerciali sotto elencati, i contributi sui mutui, i rimborsi assicurativi per sinistri occorsi nei fabbricati di proprietà ed altri ricavi vari.

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Recupero spese di riscaldamento alloggi	466.775	484.150	-17.375
Recupero spese di riscaldamento commerciali	28.008	29.559	-1.551
Recupero acqua calda alloggi	55.943	51.436	4.507
Recupero acqua calda commerciali	188	168	20
Recupero spese generali alloggi	980.438	853.254	127.184
Recupero spese generali commerciali	67.063	50.202	16.861
Recupero spese generali per conguagli	250.523	208.500	42.023
Recupero spese varie	40.940	54.075	-13.135
Recupero ici alloggi	118.620	114.101	4.519
Recupero ici commerciali	25.490	24.869	621
Totale dei recuperi spese	2.033.988	1.870.314	163.674
Rimborsi assicurativi	21.203	54.017	-32.814
Altri ricavi vari	28.537	28.007	530
Contributi Statali su mutui	43.250	51.866	-8.616
Totale altri ricavi compresi i contributi	92.990	133.890	-40.900
Totale altri ricavi e proventi	2.126.978	2.004.204	122.774

La voce "Recupero spese generali per conguagli" pari a euro 250.000 rappresenta un conguaglio parziale delle suddette spese deliberato dal C.d'A.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2007	2.884.410	Saldo al 31/12/2006	2.613.758	Variazioni	270.652
Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni		
Materie prime, sussidiarie e merci	55.276	72.600	-17.324		
Servizi	1.568.074	1.358.493	209.581		
Salari e stipendi	530.927	517.215	13.712		
Oneri sociali	168.219	154.470	13.749		
Trattamento di fine rapporto	44.869	41.625	3.244		
Altri costi del personale	16.985	11.219	5.766		
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	33.890	39.175	-5.285		
Ammortamento immobilizzazioni materiali	162.158	160.484	1.674		
Accantonamento per rischi su crediti	24.478	0	24.478		
Oneri diversi di gestione	279.534	258.477	21.057		
	2.884.410	2.613.758	270.652		

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi.

Le variazioni sono strettamente correlate a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

La voce costi per materie prime comprende soprattutto i costi per materiali per le piccole manutenzioni dei fabbricati, per le pulizie, cancelleria ecc. e precisamente:

Materiali di consumo	3.906
Materiali di manutenzione	40.421
Cancelleria	9.071
Carburanti e lubrificanti	1.878

COSTI PER MATERIE PRIME E DI CONSUMO 55.276

Costi per servizi

Questa voce ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Fornitura metano	445.668	464.785	-19.117
Fornitura metano per gestione acqua calda	46.134	38.274	7.860
Manutenzione riscaldamento	12.399	9.465	2.934
Manutenzione centrali acqua calda	9.600	9.400	200
Energia elettrica	113.038	111.384	1.654
Acqua potabile	131.195	127.437	3.758
Costi diversi manutenzione immobili	301.322	236.180	65.142
Manutenzione ascensori	65.798	38.573	27.225
Spese di pulizia da imprese	158.330	94.484	63.846
Assicurazioni	130.785	117.823	12.962
Gestione automezzi	3.612	4.037	-425
Servizi amministrativi	26.859	26.266	593
Consulenze tecniche	1.326	633	693
Consulenze fiscali	14.012	11.380	2.632
Consulenze legali e notarili	22.301	1.553	20.748
Spese postali e telefoniche	22.716	15.692	7.024
Conduzione ufficio	10.996	7.400	3.596
Manutenzione macchine ufficio	18.723	12.915	5.808
Altre	33.260	30.812	2.448
Totale costi per servizi	1.568.074	1.358.493	209.581

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. I costi sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Addetti pulizia	91.424	89.453	1.971
Addetti manutenzione	133.390	163.425	-30.035
Addetti trasporto immondizia	64.542	59.602	4.940
Addetti amministrazione	270.952	240.366	30.586
Addetti tecnici	143.869	122.999	20.870
Contributo fondi complementari	9.446	3.119	6.327
INAIL impiegati	1.198	1.163	35
INAIL operai	10.761	12.316	-1.555
INAIL operai part time	2.102	2.104	-2
Ferie maturate	16.330	18.763	-2.433
Costi diversi relativi al personale	16.985	11.219	5.766
Totale costi del personale	760.999	724.529	36.470

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazione di crediti dell'attivo circolante

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Svalutazione di crediti vs clienti e soci	24.478	0	24.478
Totale accantonamento per rischi su crediti	24.478	0	24.478

L'accantonamento dell'esercizio al Fondo svalutazione crediti verso soci e clienti è dato dalla svalutazione al 50% dei crediti verso soci che hanno subito sentenza definitiva di sfratto per morosità per un importo complessivo pari a euro 21.444 e dalla svalutazione totale di un credito inesigibile relativo ad un esercizio commerciale non più in essere per un importo di euro 3.034.

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione è così composta:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
I.C.I.	183.668	173.997	9.671
Tassa rifiuti	4.486	3.835	651
Altre imposte e tasse	18.120	7.189	10.931
Contributi associativi	25.994	24.907	1.087
Contributi per revisioni ministeriali	3.028	2.848	180
Abbonamenti a giornali e riviste e pubblicazioni varie	4.035	2.233	1.802
Oblazioni	40.192	39.045	1.147
Altri oneri diversi di gestione	11	4.422	-4.411
Totale oneri diversi di gestione	279.534	258.476	21.058

La voce "Tassa rifiuti", come per gli scorsi esercizi, è relativa ai soli immobili in uso diretto della Cooperativa.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2007	1.263.940	Saldo al 31/12/2006	1.099.329	Variazioni	164.611
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Da partecipazione	314	128	186
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	109.855	146.711	(36.856)
Proventi diversi dai precedenti	147.322	94.792	52.530
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.521.431)	(1.340.960)	(180.471)
	(1.263.940)	(1.099.329)	(164.611)

Altri proventi finanziari

I proventi da titoli dell'attivo circolante sono relativi principalmente a obbligazioni.

Gli altri proventi diversi sono così dettagliati:

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	99.718
Interessi verso soci	3.507
Interessi da P.T.	16.029
Interessi di crediti d'imposta (IVA, IRPEG)	28.068
	147.322

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Totale
Interessi medio credito mutui	54.825
Sconti o oneri finanziari	88.772
Interessi su prestito sociale	1.363.537
Altri oneri su operazioni finanziarie	14.298
Arrotondamento	0
	1.521.431

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2007	(29.787)	Saldo al 31/12/2006	(55.516)	Variazioni	25.729
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	--------

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Acc.to svalutazione partecipazioni			
Svalutazione partecipazioni	-29.787	-55.516	25.729
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	-29.787	-55.516	25.729

L'ulteriore decremento della partecipazione detenuta nel CO.R.C.Ab. Lombardia deriva dall'adeguamento del valore iscritto in bilancio di tale partecipazione al valore della porzione di patrimonio netto del Consorzio di nostra pertinenza (1,75%) tenendo conto dei risultati in capo al consorzio stesso come risultante dal bilancio al 31/12/2006.

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2007	(166.070)	Saldo al 31/12/2006	(7.826)	Variazioni	(158.244)
Descrizione	31/12/2007	31/12/2006			
Varie	4.616	1.164			
Totale proventi	4.616	1.164			
Imposte esercizi precedenti	-87.991	-955			
Insussistenze di attività	-53.979	0			
Varie	-28.715	-8.035			
Totale oneri	-170.686	-8.990			
	-166.070	-7.826			

La voce Imposte esercizi precedenti è dovuta ad un minore stanziamento IRES del 2006.
La voce insussistenze di attività comprende il mancato recupero di crediti verso soci per lavori.
La voce varie è dovuta principalmente a minori recuperi crediti verso soci.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2007	133.558	Saldo al 31/12/2006	214.434	Variazioni	(80.876)
Imposte	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni		
Imposte correnti:					
IRES	110.994	192.004	(81.010)		
IRAP	22.564	22.430	134		
	133.558	214.434	(80.876)		

Determinazione dell'imponibile IRAP

Per la nostra cooperativa l'IRAP è determinata con il sistema retributivo così come stabilito dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs 466/97.

Dimostrazione della determinazione dell'IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile IRAP		
Ributazioni spettanti ai lavoratori dipendenti	530.927	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
Totale	530.927	
Onere fiscale teorico (%)	4,25%	
IRAP corrente per l'esercizio		22.564

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano:

Fiscalità differita

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possano generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza. Le differenze tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini I.R.A.P. ed I.R.E.S. sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.
L'Assemblea dei Soci del 25 maggio 2006 aveva fissato il compenso dei membri effettivi del Collegio Sindacale come segue: Presidente euro 2.000,00 annui, Sindaci effettivi euro 1.500,00 annui. I membri effettivi del Collegio Sindacale hanno però rinunciato all'erogazione del compenso.

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori e sindaci della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO 2004	1.861.903	100%	1.637.508	88%	224.395	12%
ESERCIZIO 2005	2.025.826	100%	1.766.519	87%	259.307	13%
ESERCIZIO 2006	2.161.712	100%	1.880.799	87%	280.913	13%
ESERCIZIO 2007	2.501.813	100%	2.190.211	87,5%	311.602	12,5%

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione. Tali requisiti sono di fatto osservati.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

Il Collegio Sindacale
Adelino Tagliabue
Laura Amelia Tanzi
Francesco Morabito

"Io sottoscritto Alberto Fama legale rappresentante della Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società."

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Fama

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2007
-

- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2007
-

- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2007

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2007

Anno Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2006	Fondo Ammort.	Valore netto 2006	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2007	Ammortam. 2007	Fondo Ammort.	Valore Netto 2007
1907 Tagliabue 1/F	433.916,45	12.738,91	446.655,36		446.655,36	16.223,60	462.878,96		0,00	462.878,96
1910 Tagliabue 1/E	814.498,44	21.994,24	836.492,68		836.492,68	39.287,80	875.780,48		0,00	875.780,48
1926 Tagliabue 1/G	235.389,25	11.902,39	247.291,64		247.291,64	10.544,75	257.836,39		0,00	257.836,39
1929 Matteotti 35	1.668.257,54	13.660,09	1.681.917,63		1.681.917,63	27.094,84	1.709.012,47		0,00	1.709.012,47
1939 Tagliabue 12	199.275,95	9.015,60	208.291,55		208.291,55	3.415,51	211.707,06		0,00	211.707,06
1950 Tagliabue 1/H	282.799,27	37.077,02	319.876,29		319.876,29	113.767,26	433.643,55		0,00	433.643,55
1952 Tagliabue 1/ABCD	671.281,81	61.906,44	733.188,25		733.188,25	104.481,42	837.669,67		0,00	837.669,67
1953 Pieroni 3/ABC	425.530,80	35.818,22	461.349,02		461.349,02	10.585,54	471.934,56		0,00	471.934,56
1956 Pieroni 3/DEFG	633.856,58	82.662,98	716.519,56		716.519,56	69.700,43	786.219,99		0,00	786.219,99
1959 Adige 23/25/27	708.175,16	61.165,61	769.340,77		769.340,77	21.292,05	790.632,82		0,00	790.632,82
1960 Marconi 16	846.208,20	80.355,32	926.563,52		926.563,52	42.553,89	969.117,41		0,00	969.117,41
1961 Ticino 21	821.855,38	75.234,24	897.089,62		897.089,62	44.138,04	941.227,66		0,00	941.227,66
1963 Adige 20	1.204.003,51	193.683,99	1.397.687,50		1.397.687,50	70.943,53	1.468.631,03		0,00	1.468.631,03
1965 Adda 17	2.844.735,61	190.638,28	3.035.373,89		3.035.373,89	76.850,00	3.112.223,89		0,00	3.112.223,89
1966 Adda 15	2.703.685,04	184.255,60	2.887.940,64		2.887.940,64	7.293,25	2.895.233,89		0,00	2.895.233,89
1967 Adda 13	2.887.424,53	183.617,11	3.071.041,64		3.071.041,64	68.675,07	3.139.716,71		0,00	3.139.716,71
1968 Ticino 8	404.014,33	133.393,40	537.407,73		537.407,73	559.613,36	1.097.021,09		0,00	1.097.021,09
1974 M.Grappa 7/9	1.287.834,58	520.618,90	1.808.453,48		1.808.453,48	91.215,15	1.899.668,63		0,00	1.899.668,63
1977 M.Grappa 11	948.869,11	438.077,18	1.386.946,29		1.386.946,29	172.242,88	1.559.189,17		0,00	1.559.189,17
1978 M.Grappa 13	1.084.687,95	390.919,37	1.475.607,32		1.475.607,32	185.691,52	1.661.298,84		0,00	1.661.298,84
2003 Pedretti 43/45	962.744,10		962.744,10		962.744,10	4.775.209,55	5.737.953,65		0,00	5.737.953,65
2006 M. Sabotino 8 ex AEG	5.550.111,12		5.550.111,12		5.550.111,12	167.080,39	5.717.191,51		0,00	5.717.191,51
2006 N. Saurio 7	805.111,00		805.111,00		805.111,00		805.111,00		0,00	805.111,00
Box Tagliabue	72.765,46	8.440,33	81.205,79		81.205,79		81.205,79		0,00	81.205,79
Box Adda	23.584,27	25.259,23	48.843,50		48.843,50		48.843,50		0,00	48.843,50
Box M. Grappa	463.902,53		463.902,53		463.902,53		463.902,53		0,00	463.902,53
Box Adige 20	166.029,20		166.029,20		166.029,20		166.029,20		0,00	166.029,20
Comm. Matteotti 35/Comm	931.194,29		931.194,29		931.194,29	141.409,80	1.072.604,09		0,00	1.072.604,09
Ufficio Matteotti 35/Uff	841.860,42		841.860,42		841.860,42		841.860,42		0,00	841.860,42
Su terreni in proprietà	30.923.601,88	2.772.434,45	33.696.036,33	0,00	33.696.036,33	6.819.309,63	40.515.345,96	0,00	0,00	40.515.345,96
1981 Stelvio 51	1.382.437,64	128.778,25	1.511.215,89	240.142,06	1.271.073,83	17.153,46	1.528.369,35	20.174,48	260.316,54	1.268.052,81
1983 Stelvio 49	1.631.623,03	4.502,13	1.636.125,16	285.706,78	1.350.418,38	47.345,65	1.683.470,81	21.211,73	306.918,51	1.376.552,30
1986 Stelvio 55/63	3.988.061,57		3.988.061,57	656.129,87	3.331.931,70	54.495,34	4.042.556,91	48.914,94	705.044,81	3.337.512,10
1991 Stelvio 65	2.643.713,69		2.643.713,69	402.008,84	2.241.704,85	47.058,30	2.690.771,99	30.136,65	432.145,49	2.258.626,50
Box Stelvio	276.780,72		276.780,72	47.990,84	228.789,88		276.780,72	3.376,72	51.367,56	225.413,16
Box Stelvio 65	312.853,82		312.853,82	49.931,11	262.922,71		312.853,82	3.503,96	53.435,07	259.418,75
Box Stelvio 69	1.171.662,01		1.171.662,01	92.658,46	1.079.003,55		1.171.662,01	13.474,11	106.132,57	1.065.529,44
Su terr. in diritto sup.	11.407.132,48	133.280,38	11.540.412,86	1.774.567,96	9.765.844,90	166.052,75	11.706.465,61	140.792,59	1.915.360,55	9.791.105,06
Totale fabbricati	42.330.734,36	2.905.714,83	45.236.449,19	1.774.567,96	43.461.881,23	6.985.362,38	52.221.811,57	140.792,59	1.915.360,55	50.306.451,02

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2007

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.07	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.07	Valore Netto 31.12.07
Mobili, macchine ufficio	142.846,09	121.449,27	21.396,82	850,00		143.696,09	7.527,51		128.976,78	14.719,31
Elaboratori elettronici	102.804,57	91.150,13	11.654,44	0,00		102.804,57	4.113,24		95.263,37	7.541,20
Macchine elettroniche	566,55	566,55	0,00	0,00		566,55	0,00		566,55	0,00
Automezzi	30.882,51	23.825,62	7.056,89	0,00		30.882,51	4.704,60		28.530,22	2.352,29
Autovetture	9.098,52	9.098,52	0,00	0,00		9.098,52	0,00		9.098,52	0,00
Attrezzature minori	57.592,82	39.214,01	18.378,81	790,83		58.383,65	5.020,39		44.234,40	14.149,25
Totale	343.791,06	285.304,10	58.486,96	1.640,83	0,00	345.431,89	21.365,74	0,00	306.669,84	38.762,05

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2007

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.07	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.07	Valor Netto 31.12.07
Costi sviluppo software (a)	183.391,29	155.292,57	28.098,72	600,00	-	183.991,29	9.076,84	-	164.369,41	19.621,88
Costi manutenzione pluriem. (b)	116.873,86	116.873,86	0,00	0,00	-	116.873,86	0,00	-	116.873,86	-
Altri oneri pluriennali (c)	377.497,64	280.586,64	96.911,00	3.123,00	-	380.620,64	24.813,26	-	305.399,90	75.220,74
	677.762,79	552.753,07	125.009,72	3.723,00	-	681.485,79	33.890,10	-	586.643,17	94.842,62
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	183.391,29	155.292,57	28.098,72	600,00	-	183.991,29	9.076,84	-	164.369,41	19.621,88
Altri costi pluriennali (b+c)	494.371,50	397.460,50	96.911,00	3.123,00	-	497.494,50	24.813,26	-	422.273,76	75.220,74
Totale	677.762,79	552.753,07	125.009,72	3.723,00	-	681.485,79	33.890,10	-	586.643,17	94.842,62

