



Relazioni e Bilancio 2008

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 31/12/2008

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2008 riporta un risultato positivo pari a Euro 522.894.

Ci pare utile e doveroso segnalare che per l'approvazione del bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 previsto dal 2° comma, dell'articolo 2364 c.c.

Le ragioni risiedono nella facoltà offerta dal D.L. 185/2008, convertito dalla legge n. 2 del 28 gennaio 2009, in materia di rivalutazione monetaria degli immobili. La prima circolare esplicativa (n. 8/E) dell'Agenzia delle Entrate è del 13 marzo 2009. Per ragioni di correttezza e di trasparenza è stato ritenuto di affidare un incarico ad un professionista esperto per la perizia di stima. Considerato l'enorme patrimonio immobiliare della Cooperativa, i consueti termini risultavano assolutamente incompatibili anche perché, in tal caso, il CdA avrebbe dovuto redigere il bilancio entro il 31 marzo.

In altra parte della presente relazione e nella nota integrativa sono illustrati i criteri, le modalità ed i valori ottenuti in seguito alla rivalutazione degli immobili.

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 Assemblée 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.

Nel corso dell'esercizio abbiamo assegnato 24 alloggi tra nuovi (21) e cambi (3) a fronte di 628 domande, un risultato che induce oggi più che mai il Consiglio di Amministrazione a perseguire nell'iniziativa di individuazione di aree da edificare nel nostro territorio ormai quasi completamente saturo.

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; la collaborazione con l'Amministrazione Comunale è costante e continua al fine di 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 2008 è proseguita l'opera delle grandi ristrutturazioni. È stato praticamente ultimato lo stabile di via Ticino 8 con il quale si è completato il lavoro iniziato oltre quattro 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.

Sono iniziati i lavori per interventi importanti che proseguiranno nel corso nel 2009 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. Si darà corso inoltre al rifacimento del cortile di via Monte Grappa 7 e 9, compresi i fondi stradali, le reti fognarie dei cortili, il ripristino delle zone verdi, l'illuminazione e i posti auto.

In merito alle iniziative socio-culturali, nel 2008 è stato finalmente redatto e pubblicato il nostro primo bilancio sociale riferito al 2007, abbiamo continuato a pubblicare il nostro notiziario e ad organizzare momenti di svago di vario tipo con il contributo dei delegati di caseggiato mentre con realtà del nostro territorio abbiamo continuato 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. 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 continui motivi non siamo riusciti a fare in questi ultimi anni; attuare gradualmente un ricambio con persone giovani che possano, con l'apporto di nuove idee, portare avanti sempre meglio quanto fatto in oltre cento anni da chi ci 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 2008 sono stati rispettati i programmi formulati dal Consiglio di Amministrazione e tutte le iniziative previste sono state realizzate o sono in corso di completamento.

Occorre ricordare che le strategie del Consiglio di Amministrazione hanno mantenuto sostanzialmente gli indirizzi dei prece-

denti 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.

Criteria 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;
- incontri con i soci assegnatari dei diversi stabili per illustrare i programmi di manutenzione specifici e le iniziative per introdurre nuovi servizi;
- 16 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 periodi-

che 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.

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). Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

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

Andamento della gestione

Comportamento della concorrenza

Nel nostro settore, quello di cooperativa a proprietà indivisa, purtroppo non c'è concorrenza: nessuno ha interesse ad operare nel settore immobiliare destinato all'affitto. Le cooperative edilizie a proprietà indivisa sono le uniche imprese con la vocazione dell'affitto rivolto ai ceti più deboli.

Clima sociale politico

La crisi finanziaria ed economica, di portata mondiale, influenza le politiche di tutti i paesi ed anche del nostro. I provvedimenti assunti dal mese di novembre 2008, con il decreto anti-crisi, potrebbero non essere sufficienti sia per i lavoratori che per le imprese.

Il provvedimento dell'estate scorsa (DL 112/08) è stato importante per il nostro bilancio: l'abolizione dell'ICI sulle prime case e, in modo specifico, anche per le case delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, ha

avuto effetti che vanno al di là del vantaggio economico: una volta tanto siamo stati considerati.

Ora si parla di un piano casa del quale non è facile capire la portata. Rappresenta sicuramente la presa d'atto che il problema casa ancora esiste nonostante le statistiche attribuiscono la proprietà all'80% della popolazione. Nelle grandi città e nelle loro immediate vicinanze è forte il bisogno di case in affitto.

Auspichiamo maggiore attenzione soprattutto nei confronti di chi, come le cooperative edilizie a proprietà indivisa, da oltre cento anni svolge una funzione sociale senza aver richiesto aiuto a nessuno.

Ristorni

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni, sempre più rari, praticati nel libero mercato. Il risultato d'esercizio, fra l'altro, non è legato ai ricavi derivanti dallo scambio mutualistico con i soci.

Principali dati economici

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

	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Ricavi netti	2.635.083	2.501.813	133.270
Proventi diversi	2.317.733	2.126.978	190.755
Costi esterni	2.027.053	1.927.362	99.691
Valore Aggiunto	2.925.763	2.701.429	224.334
Costo del lavoro	779.259	761.000	18.259
Margine Operativo Lordo	2.146.504	1.940.429	206.075
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	201.030	196.048	4.982
Risultato Operativo	1.945.474	1.744.381	201.093
Proventi e oneri finanziari	(1.429.489)	(1.263.940)	(165.549)
Risultato Ordinario	515.985	480.441	35.544
Componenti straordinarie nette	176.201	(195.857)	372.058
Risultato prima delle imposte	692.186	284.584	407.602
Imposte sul reddito	169.292	133.558	35.734
Risultato netto	522.894	151.026	371.868

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	89.542	94.843	(5.301)
Immobilizzazioni materiali nette	117.490.443	50.345.213	67.145.230
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	819.871	2.532.708	(1.712.837)
Capitale immobilizzato	118.399.856	52.972.764	65.427.092
Crediti verso Clienti	543.299	392.532	150.767
Altri crediti	3.059.550	875.401	2.184.149
Ratei e risconti attivi	203.561	191.715	11.846
Attività d'esercizio a breve termine	3.806.410	1.459.648	2.346.762
Debiti verso fornitori	1.229.144	1.183.552	45.592
Debiti tributari e previdenziali	412.495	344.083	68.412
Altri debiti	35.786	30.811	4.975
Ratei e risconti passivi	23.783	22.571	1.212
Passività d'esercizio a breve termine	1.701.208	1.581.017	120.191
Capitale d'esercizio netto	2.105.202	(121.369)	2.226.571
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	240.830	267.677	(26.847)
Altre passività a medio e lungo termine	40.182	42.881	(2.699)
Passività a medio lungo termine	281.012	310.558	(29.546)
Capitale investito	120.224.046	52.540.837	67.683.209
Patrimonio netto	(69.874.046)	(6.248.099)	(63.625.947)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(8.742.415)	(6.504.678)	(2.237.737)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(41.607.585)	(39.788.060)	(1.819.525)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(120.224.046)	(52.540.837)	(67.683.209)

Rivalutazione degli immobili ex D.L. 185/2008

La cooperativa ritiene di avvalersi della facoltà offerta dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 relativa alla rivalutazione monetaria degli immobili sociali.

Stante l'inalienabilità degli immobili prevista dallo statuto sociale la rivalutazione vie-

ne effettuata con valenza solo civilistica.

Gli immobili, già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 ed alla legge 19 marzo 1983, n. 72 (Visentini bis), figuravano in bilancio per valori significativamente più bassi dei valori correnti. Si è ritenuto, pertanto, di effettuare la rivalutazione degli immobili che, anch'è con valenza solo civilistica e con criteri assolutamente prudenti, ha comportato le seguenti variazioni:

che prevede la rettifica sia del costo che del fondo ammortamento ove presente. I calcoli eseguiti per la rivalutazione, riassunti per localizzazione, esprimono i valori complessivi ampiamente rappresentati nella Nota Integrativa.

Attestazione degli amministratori

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli amministratori della cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

Il saldo attivo di rivalutazione costituisce la nuova "Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008" di euro 63.103.518. Tale riserva non ha subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto non calcolate in conseguenza della inalienabilità degli immobili della cooperativa.

Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali 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.

A Valore netto degli immobili senza le rivalutazioni	51.180.734
B Rivalutazione ex legge 575/75	464.330
C Rivalutazione ex legge 72/83	2.441.385
D Totale valore netto al 31/12/2008 - ante rivalutazione	54.086.449
E Nuovo valore netto immobili rivalutati ex D.L. 185/2008	108.444.580
F Immobili non rivalutabili ai sensi del D.L. 185/2008	8.745.388
G Totale immobili a bilancio (E + F)	117.189.967

La rivalutazione degli immobili prevista dal Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la cooperativa si avvale, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83. Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella perizia di stima asseverata il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi all'interno di una cooperativa a proprietà indivisa come la nostra.

Nella nota integrativa sono state riportate le ragioni della rivalutazione, i criteri, i vantag-

gi, gli svantaggi e le modalità di calcolo che si ritengono qui integralmente riportate.

Preme qui segnalare che la rivalutazione ha interessato tutti gli immobili sociali della cooperativa (ammortizzabili e non), che la legge consente di rivalutare, presenti sia nel bilancio al 31/12/2007 che nel bilancio chiuso al 31/12/2008 ad eccezione dell'area edificabile di via Monte Sabotino e degli immobili di via Matteotti 35 e via Nazario Sauro il cui valore a bilancio è risultato già in linea con i valori di mercato.

Il metodo di rivalutazione utilizzato è quello

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2008, era la seguente (in Euro):

	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Depositi bancari	152.166	654.720	(502.554)
Denaro e altri valori in cassa	20.712	30.892	(10.180)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	172.878	685.612	(512.734)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.500.000	6.000.000	500.000
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	47.907.185	46.123.439	1.783.746
Quota a breve di finanziamenti	373.278	350.233	23.045
Debiti finanziari a breve termine	48.280.463	46.473.672	1.806.791
Posizione finanziaria netta a breve termine	(41.607.585)	(39.788.060)	(1.819.525)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	2.981.164	2.622.663	358.501
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	3.250.000	1.000.000	2.250.000
Quota a lungo di finanziamenti	2.672.931	3.046.209	(373.278)
Crediti finanziari	(161.680)	(164.194)	2.514
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(8.742.415)	(6.504.678)	(2.237.737)
Posizione finanziaria netta	(50.350.000)	(46.292.738)	(4.057.262)

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

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Liquidità primaria	0,21	0,17	0,19
Liquidità secondaria	0,21	0,17	0,19
Indebitamento	1,05	8,80	8,84
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,62	0,25	0,24

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,21. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili per il semplice fatto che, tra i debiti a breve, sono stati correttamente collocati i debiti per prestito sociale; tuttavia è risaputo che, fin dalla nascita della cooperativa tali finanziamenti sono sempre aumentati, avendo quindi, sostanzialmente, natura di debiti a lungo termine.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,21. Il valore assunto dal capitale circolante netto non è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti, per le medesime ragioni presentate nel paragrafo precedente. L'indice di indebitamento è pari a 1,05.

L'ammontare dei debiti è da considerarsi abbastanza rilevante in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,62, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio	
Terreni e fabbricati		3.923.666
Altri beni		18.508

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

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

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 fornite, poi, una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa

la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa:

Rischio di credito

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

Informazioni sul personale

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: la forza lavoro è costituita da 16 dipendenti, di cui n. 7 di sesso femminile e n. 9 di sesso maschile.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello delle cooperative di consumo.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi di infortunio sul lavoro.

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
N. uomini	1	1	3	4	
N. donne		1	1	5	

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La rivalutazione degli immobili rappresenta certamente uno dei fattori di maggior rilievo avvenuti nel corso dei primi mesi del corrente esercizio.

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.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle 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 31/12/2008	Euro	522.894
30% a riserva legale	Euro	156.868
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	15.687
67% a riserva straordinaria	Euro	350.339

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 31/12/2008

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2008	31/12/2007
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
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	40.047	19.622
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	49.495	75.221
7) Altre		
	89.542	94.843
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	117.189.967	50.306.451
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	40.400	38.762
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	260.076	
	117.490.443	50.345.213
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese cooperative e consorzi	37.336	36.978
d) altre imprese	1.124	1.124
	38.460	38.102
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
	154.937	154.937
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	6.743	9.257
	6.743	9.257
3) Altri titoli	161.680	164.194
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)	200.140	202.296
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	117.780.125	50.642.352
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti e soci		
- entro 12 mesi	543.299	392.532
- oltre 12 mesi	325.872	269.805
	869.171	662.337
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso cooperative e consorzi		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	3.033.103	843.538
- oltre 12 mesi	455.539	2.224.801
	3.488.642	3.068.339

4-ter) Per imposte anticipate		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	26.447	31.863
- oltre 12 mesi		
		26.447
		31.863
		4.384.260
		3.762.539
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		
	6.500.000	6.000.000
	6.500.000	6.000.000
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	152.166	654.720
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	20.712	30.892
	172.878	685.612
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	11.057.138	10.448.151
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	203.561	191.715
		203.561
		191.715
TOTALE ATTIVO	129.040.824	61.282.218

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2008	31/12/2007
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	65.187	62.375
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. di rivalutazione	65.849.912	2.746.394
IV. Riserva legale indivisibile ex art. 12 L.904/77	3.436.052	3.288.303
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO	1	1
	1	1
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	522.894	151.026
IX. Perdita d'esercizio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO	69.874.046	6.248.099
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	240.830	267.677
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
2) Obbligazioni convertibili		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	47.907.185	46.123.439
- oltre 12 mesi	2.981.164	2.622.663
	50.888.349	48.746.102

4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	373.278		350.233
- oltre 12 mesi	5.922.931		4.046.209
		6.296.209	4.396.442
5) Debiti verso altri finanziatori			
6) Acconti			
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.229.144		1.183.552
- oltre 12 mesi			
		1.229.144	1.183.552
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
9) Debiti verso imprese controllate			
10) Debiti verso imprese collegate			
11) Debiti verso cooperative e consorzi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	384.160		321.276
- oltre 12 mesi			
		384.160	321.276
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	28.335		22.807
- oltre 12 mesi			
		28.335	22.807
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	35.786		30.811
- oltre 12 mesi	40.182		42.881
		75.968	73.692
TOTALE DEBITI		58.902.165	54.743.871
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	23.783		22.571
		23.783	22.571
TOTALE PASSIVO		129.040.824	61.282.218

CONTI D'ORDINE

	31/12/2008	31/12/2007
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi		
2) Sistema improprio degli impegni	20.065.828	20.065.828
3) Sistema improprio dei rischi	14.746.429	14.662.429
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
TOTALE CONTI D'ORDINE	34.812.257	34.728.257

CONTO ECONOMICO

	31/12/2008	31/12/2007
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.635.083	2.501.813
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	2.284.198	2.083.728
- contributi in conto esercizio	33.535	43.250
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	2.317.733	2.126.978
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	4.952.816	4.628.791

B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	61.214	55.276
7) Per servizi	1.771.552	1.568.074
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	545.016	530.927
b) Oneri sociali	173.325	168.219
c) Trattamento di fine rapporto	43.997	44.869
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	16.921	16.985
	779.259	761.000
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	40.493	33.890
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	160.537	162.158
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	201.030	196.048
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi	15.934	24.478
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	178.353	279.534
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	3.007.342	2.884.410
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.945.474	1.744.381
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri	358	314
	358	314
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	256.791	109.855
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da cooperative e consorzi, da soci	4.216	3.507
- altri	97.610	143.815
	358.617	257.177
	358.975	257.491
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da cooperative e consorzi, da soci	1.561.702	1.363.537
- altri	226.762	157.894
	1.788.464	1.521.431
17-bis) Utili e Perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.429.489)	(1.263.940)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) Rivalutazioni:		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		29.787
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		29.787
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE		(29.787)
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	252.330	4.616
	252.330	4.616
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti	38.980	87.991
- varie	37.149	82.695
	76.129	170.686
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	176.201	(166.070)

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		692.186	284.584
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	169.292		133.558
b) Imposte differite (anticipate)			
		169.292	133.558
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		522.894	151.026

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 2008 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 522.894 euro, si compendia nelle seguenti voci riassuntive di valori:

A) STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni	Euro 117.780.125
Attivo circolante	Euro 11.057.138
Ratei e Risconti	Euro 203.561
TOTALE ATTIVO	Euro 129.040.824

Patrimonio netto	Euro 69.874.046
Fondo T.F.R. di lavoro subordinato	Euro 240.830
Debiti (compreso i prestiti sociali)	Euro 58.902.165
Ratei e Risconti passivi	Euro 23.783
TOTALE PASSIVO	Euro 129.040.824

B) CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro 4.952.816
Costi della produzione	Euro 3.007.342
SALDO	Euro 1.954.474
Proventi e oneri finanziari	Euro -1.429.489
Proventi e oneri straordinari	Euro -176.201
Risultato prima delle imposte	Euro 692.186
Imposte sul reddito	Euro -169.292
RISULTATO D'ESERCIZIO	Euro 522.894

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 34.812.257.

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 31/12/2008 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) l'Assemblea è stata convocata in ritardo rispetto agli anni precedenti, in quanto la Società si è avvalsa della facoltà prevista dal 2° comma dell'art. 2364 del C.C., in conseguenza della rivalutazione del patrimonio immobiliare di cui al D.L. 185/2008, convertito dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009;
- 2) 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";
- 3) le immobilizzazioni immateriali comprendenti i costi per il software, quelli relativi al completamento del sistema informativo per l'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, n. 72 del 1983 e D.L. n. 185 del 2008, più le capitalizzazioni di spese ed oneri per manutenzioni straordinarie, non sono state effettuate svalutazioni in quanto immobilizzazioni con durata non limitata nel tempo; per effetto di quest'ultima rivalutazione il valore attribuito agli immobili aumenta di € 63.103.518,11 e di altrettanto importo il Patrimonio netto (così come dettagliatamente descritto nella Nota Integrativa);
- 5) per gli immobili costruiti sui terreni concessi dal Comune in diritto di superficie è 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 2008;
- 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 que-

st'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

La responsabilità della redazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della società COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETA' COOPERATIVA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 2409 ter, comma 2, lettera e), del Codice Civile. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dai principi di revisione n. 1 e n. 2 (CND CED PR 01 e PR 002) emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2008.

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 2008 e si associa alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio, così come formulato dal Consiglio di Amministrazione.

Per compiuto triennio scade il nostro mandato che rimettiamo all'Assemblea ringraziando per la fiducia accordataci.

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 31/12/2008

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

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata quasi esclusivamente a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione. Durante l'esercizio chiuso alla data del 31 Dicembre 2008 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

Si fa espresso richiamo a quanto evidenziato nella Relazione sulla Gestione. Tuttavia, pare utile anche qui segnalare l'importante novità fiscale intervenuta nel corso dell'esercizio: l'abrogazione dell'ICI sulle c.d. prime case che ha comportato un risparmio di circa 115 mila euro. Il fatto ancora più singolare è rappresentato dalla esplicita inclusione, fra i soggetti ammessi all'agevolazione, delle case assegnate in godimento ai soci da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Il Consiglio Comunale di Cusano Milanino, con deliberazione n. 38 del 17/10/2008, al fine di promuovere *Programmi Integrati di Intervento* ha approvato il Documento di *Inquadramento* ed è in corso di approvazione da parte del medesimo comune il PII presentato dalla cooperativa con utilizzo a scopi residenziali da assegnare ai soci, cessione di standard qualitativo e realizzazione di una centrale di cogenerazione per teleriscaldamento degli alloggi da realizzare, il tutto rientrante in una apposita convenzione da stipulare con il Comune di Cusano Milanino

Criteri di formazione

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.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)
I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2008 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei nuovi principi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Fiscaltà anticipata e differita

Da qualche anno il legislatore ha reso obbligatoria la rilevazione della fiscalità differita e anticipata, ossia la contabilizzazione sia delle imposte che, sebbene relative a redditi prodotti nell'esercizio, dovranno essere corrisposte in periodi successivi, sia di quelle che devono essere pagate nel periodo, ma derivano da proventi conseguiti precedentemente.

La differenza risultante tra disciplina civilistica di redazione del bilancio di esercizio e quella fiscale è alla base delle imposte differite e anticipate; il reddito imponibile fiscale deriva da opportune variazioni in diminuzione e in aumento rispetto all'utile civilistico.

La determinazione e contabilizzazione delle imposte differite e/o anticipate nasce dalla necessità di motivare la differenza che si vie-

ne a creare tra il risultato prima delle imposte, stabilito secondo i principi civilistici, e il reddito imponibile derivante dall'applicazione della normativa tributaria.

Non tutte le differenze tra detti valori possono comportare la necessità di registrare imposte differite (o anticipate): solo le differenze temporanee possono ostacolare il principio della corretta applicazione del principio di competenza, visto che esse rimandano ad un momento successivo o anticipano ad un periodo precedente l'esborso che si riferisce ad un diverso esercizio.

Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai imponibile, le differenze che si generano sono permanenti, nel senso che non verranno mai recuperate in esercizi futuri.

Con la legge finanziaria 2008 (L. 244/2007) è stata soppressa la possibilità di dedurre extra contabilmente ammortamenti e altre rettifiche di valore, accantonamenti e spese relative a studi e ricerche. Il ricorso alle imposte anticipate e differite, pertanto, non si pone.

Per quanto riguarda la nostra Società una differenza permanente tra le due discipline è rappresentata dal comma 1 dell'art. 90 del D.P.R. n. 917/86, in base al quale gli immobili non strumentali ai fini fiscali sono rilevanti nel limite del valore ad essi attribuito dalle rendite catastali. Anche i costi relativi ai medesimi immobili, salvo gli interessi passivi di finanziamento di cui alla interpretazione autentica del comma 2° del citato articolo 90 TUIR contenuta nell'articolo 1, comma 35, della legge 24/12/2007, n. 244, non sono deducibili e determinano, quindi, differenze permanenti. La detrazione IRES di cui all'art. 17 del Dlgs 504/92 e successive modifiche, da ultima la deduzione contenuta nell'art. 2 della legge n. 388 del 23/12/2000, consente alle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa come la nostra di contenere, ed in molti casi annullare, le differenze risultanti tra la disciplina civilistica e quella fiscale.

Le considerazioni anzidette valgono anche per le ipotetiche imposte differite in sede di rivalutazione degli immobili, con valenza solo civilistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, commi da 16 a 23, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Infatti, stante l'inalienabilità statutaria degli immobili sociali della cooperativa, la rilevazione in bilancio di imposte differite passive pregiudicherebbe, per il medesimo bilancio e per quelli successivi, la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale richiesta dalle nuove norme civilistiche.

Deroghe

(Rif. art. 2423-bis, secondo comma, C.c.)

In deroga a quanto sopra esposto, per la rivalutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185,

convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Per la rivalutazione degli immobili è stata richiesta una perizia di stima da un professionista.

Tale deroga di legge ha comportato sul bilancio al 31/12/2008 i seguenti effetti:

A Valore netto degli immobili senza le rivalutazioni	51.180.734
B Rivalutazione ex legge 575/75	464.330
C Rivalutazione ex legge 72/83	2.441.385
D Totale valore netto al 31/12/2008 - ante rivalutazione	54.086.449
E Nuovo valore netto immobili rivalutati ex D.L. 185/2008	108.444.580
F Immobili non rivalutati ai sensi del D.L. 185/2008	8.745.388
G Totale immobili a bilancio (E + F)	117.189.967

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. 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.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

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.

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 sottoscritto 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'IRES, 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, degli artt. 90 e 96 del TUIR.

- 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 differen-

ze 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, rispettano 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 traslativi 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 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.

Inoltre, a fronte dell'ammontare complessivo dei prestiti sociali che dal 2004 al 2007 ha 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 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 e della successiva delibera C.I.C.R. del 19 luglio 2005, 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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

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

Organico	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	2	2	0
Impiegati	4	4	0
Operai	9	11	-2
	16	18	-2

La variazione dell'organico alla voce "operai" è dovuta alle dimissioni di dipendenti (operai) per raggiunti requisiti pensionistici. Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio delle cooperative di consumo.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2008	89.542	Saldo al 31/12/2007	94.843	Variazioni	(5.301)
---------------------	---------------	---------------------	---------------	------------	----------------

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2007	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2008
Diritti brevetti industriali	19.622	35.192		14.767	40.047
Altre	75.221			25.726	49.495
	94.843	35.192		40.493	89.542

Gli incrementi sono dovuti ad acquisto software.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

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

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

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 31/12/2008.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2008	54.386.925	Saldo al 31/12/2007	50.345.213	Variazioni	4.041.712
---------------------	-------------------	---------------------	-------------------	------------	------------------

Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	52.221.812
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.915.361)
Saldo al 31/12/2007	50.306.451
Acquisizione dell'esercizio	3.923.666
Rivalutazione monetaria D.L. 185/08 fabbricati	65.854.815
Ammortamenti dell'esercizio	(143.668)
Rivalutazione monetaria D.L. 185/08 fondo ammortamento	(2.751.295)
Saldo al 31/12/2008	117.189.967

Nell'esercizio sono stati realizzati e 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: il fabbricato di Via Ticino 8 per la fine lavori di ristrutturazione di tutto lo stabile – la ristrutturazione delle autorimesse esterne di Via Adda e Via Ticino e rifacimento impianto elettrico delle autorimesse al piano interrato – la manutenzione straordinaria della CT di Via Adda – la realizzazione della nuova CT Via Tagliabue 1, Via Marconi 16, Via Monte Grappa 9 – la realizzazione impianti ACS e C.I. Via Tagliabue 1 – rifacimento e chiusura con cancelli parcheggio adiacente gli uffici (Via Alemanni) – realizzazione cantine Via Tagliabue 1/G-H – realizzazione di pannelli solari Via Tagliabue 1 (scala E) e Via Pieroni 3 (scala G) – ripristino di porzione di facciata fabbricato Via Stelvio 49 – ripristino di porzione parcheggio di pertinenza di Via Stelvio 65 – sostituzione di n° 2 ascensori Via Monte Grappa 7/C e Via Monte Grappa 9/D - ristrutturazione di n° 26 alloggi e 1 commerciale nei vari stabili per cambio assegnatari.

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 175.755 relativi all'accollo passivo del mutuo residuo acceso con Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (ora IntesaSanPaolo) - 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.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 e dell'articolo 11, comma 3, della legge 21/11/2000, n. 342, si elencano gli immobili iscritti nel bilancio della Cooperativa al 31/12/2008 sui quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, gli immobili sono stati rivalutati in base al Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella relazione di stima redatta da un professionista esperto nonché nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano, nel secondo semestre del 2008, il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi. Tale limite non si discosta dalle quotazioni immobiliari rilevate dall'OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio che è l'ente pubblico dipendente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Rivalutazione con valenza solo civilistica

La rivalutazione degli immobili è stata effettuata, con valenza solo civilistica, al precipuo scopo di:

- colmare, almeno in parte, l'enorme divergenza tra il costo storico ed il valore corrente degli immobili;
- incrementare il patrimonio netto della Cooperativa mediante l'inserimento della "riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008", a maggior tutela di eventuali perdite e per migliorare la capacità di raccolta dei prestiti da soci che, con riferimento alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR, non può superare tre volte il patrimonio netto;
- non subire oneri fiscali per effetto della rivalutazione.

Immobili interessati alla rivalutazione

La rivalutazione ha interessato quasi tutti gli immobili sociali della Cooperativa (ammortizzabili e non) presenti sia nel bilancio al 31/12/2007 che nel bilancio chiuso al 31/12/2008, sono state pertanto escluse le aree edificabili (via Monte Sabotino) e gli immobili i cui valori di stima risultano inferiori ai valori di bilancio.

Modalità di calcolo

Le modalità per effettuare le rivalutazioni sono tre e segnatamente:

- a) Rivalutazione del costo storico;
- b) Rivalutazione del costo storico e del relativo fondo di ammortamento;
- c) Riducendo il fondo di ammortamento

Si è ritenuto di scegliere la seconda modalità soprattutto per tener conto degli immobili realizzati su aree in diritto di superficie.

Raggruppamento in due categorie

In sede di rivalutazione gli immobili sono stati raggruppati in due categorie omogenee:

- Immobili ammortizzabili (Immobili strumentali per natura e per destinazione);
- Immobili non ammortizzabili (appartamenti, aree non fabbricabili comprese quelle sulle quali insistono i fabbricati strumentali, box periferici di abitazioni).

Pur trattandosi di rivalutazione con valenza solo civilistica, la legge fa riferimento a criteri squisitamente fiscali così che gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, quindi soggetti ad ammortamento finanziario, in quanto a destinazione abitativa sono stati inclusi nel secondo gruppo.

Critério utilizzato

Il metodo di rivalutazione utilizzato è quello che prevede l'attribuzione dei nuovi maggiori valori sia al cespite che al fondo di ammortamento. Per le ragioni anzidette nella rivalutazione si è tenuto conto del criterio esterno sulla base della perizia di stima asseverata che ha generato i seguenti valori:

Coop. Edif. Di Cusano Milanino - RIVALUTAZIONI MONETARIE DEGLI IMMOBILI									
in base ai seguenti provvedimenti legislativi - Legge 2 dicembre 1975, n. 576 - legge 19 marzo 1983, 72 - Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185									
Anno	Costo storico	Rivalutazioni			Costo storico rivalutato	Fdo Amm.to 31/12/08	Riv. Fdo D.L. 185/08	Fondo Amm.to rivalutato	Valore netto a bilancio
		L. 576/75	L. 72/83	D.L. 185/08					
IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTTE LE RIVALUTAZIONI									
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/F	1907	552.785	974	11.765	791.588	1.357.112			1.357.112
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/E	1910	912.960	1.208	20.787	413.444	1.348.399			1.348.399
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/G	1926	371.760	768	11.134	621.999	1.005.661			1.005.661
Fabbricati di proprietà - Matteotti 35 /A	1929	1.625.518	1.148	12.512	401.789	2.040.967			2.040.967
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 12	1939	245.020	584	8.432	1.060.087	1.314.123			1.314.123
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/H	1950	584.177	5.871	31.206	1.471.895	2.093.149			2.093.149
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/ABCD	1952	883.311	9.193	52.713	2.174.567	3.119.784			3.119.784
Fabbricati di proprietà - Pieroni 3/ABC	1953	568.483	6.344	29.474	1.790.406	2.394.707			2.394.707
Fabbricati di proprietà - Pieroni 3/DEFG	1956	930.191	14.698	67.965	2.821.932	3.834.786			3.834.786
Fabbricati di proprietà - Adige 23/25/27	1958	735.707	11.341	49.824	2.667.823	3.464.695			3.464.695
Fabbricati di proprietà - Marconi 16	1960	973.079	13.528	66.828	2.843.164	3.896.599			3.896.599
Fabbricati di proprietà - Ticino 21	1961	925.071	12.933	62.301	2.620.065	3.620.370			3.620.370
Fabbricati di proprietà - Adige 20 e C.S.C.	1963	1.432.230	33.345	160.339	3.013.651	4.939.565			4.939.565
Fabbricati di proprietà - Adda 17	1965	2.979.685	35.149	155.489	2.190.287	5.360.610			5.360.610
Fabbricati di proprietà - Adda 15	1966	2.766.271	34.603	149.652	2.714.237	5.664.763			5.664.763
Fabbricati di proprietà - Adda 13	1967	2.970.572	34.473	149.144	2.472.544	5.626.733			5.626.733
Fabbricati di proprietà - Ticino 8	1968	2.315.766	25.122	108.271	1.514.391	3.963.550			3.963.550
Fabbricati di proprietà - Monte Grappa 7/9	1974	1.617.370	104.722	415.897	7.249.468	9.387.457			9.387.457
Fabbricati di proprietà - Monte Grappa 11	1977	1.232.216	88.802	349.275	3.868.672	5.538.965			5.538.965
Fabbricati di proprietà - Monte Grappa 13	1978	1.358.285	22.658	368.261	3.827.687	5.576.891			5.576.891
Autorimesse di proprietà - Tagliabue 1	1950	72.765	1.717	6.723	462.474	543.679			543.679
Autorimesse di proprietà - Adda	1965	119.110	5.147	20.112	652.401	796.770			796.770

IMMOBILI ASSOGGETTATI SOLO ALLA RIVALUTAZ EX L 72/83

Fabbricati in diritto di superficie - Stelvio 51	1981	1.455.983		128.778	3.098.893	4.683.654	281.235	549.937	831.172	3.852.482
Fabbricati in diritto di superficie - Stelvio 49	1983	1.813.863		4.502	3.254.722	5.073.087	329.830	590.368	920.198	4.152.889

IMMOBILI ASSOGGETTATI SOLO ALLA RIVALUTAZ EX DL 185/2008

Autorimesse di proprietà - Monte Grappa	1984	463.903			653.399	1.117.302				1.117.302
Autorimesse di proprietà - Adige 20	1991	166.029			460.341	626.370				626.370
Fabbricati di proprietà - Pedretti 43-45	2003	5.890.903			1.531.561	7.422.464				7.422.464
Fabbricati in diritto di superficie - Stelvio 55/57/59/61/63	1986	4.064.494			6.192.428	10.256.922	754.225	1.149.094	1.903.319	8.353.603
Fabbricati in diritto di superficie - Stelvio 65	1991	2.705.572			1.663.487	4.369.059	462.448	284.330	746.778	3.622.281
Autorimesse in diritto di superficie - Stelvio	1986	276.781			607.710	884.491	54.744	120.199	174.943	709.548
Autorimesse in diritto di superficie - Stelvio 65	1991	312.854			145.955	458.809	56.939	26.564	83.503	375.306
Autorimesse in diritto di superficie - Stelvio 2 ^A	2000	1.171.662			301.748	1.473.410	119.607	30.803	150.410	1.323.000

IMMOBILI MAI RIVALUTATI

Fabbricati di proprietà - Nazario Sauro 7	2006	805.111				805.111				805.111
Immobili non residenziali su terreni di proprietà-Monte Sabotino	2006	5.894.297				5.894.297				5.894.297
Fabbricati in uso diretto sede via Matteotti 35	1988	841.860				841.860				841.860
Fabbricati commerciali di proprietà - Matteotti 35	1988	1.204.119				1.204.119				1.204.119
		53.239.763	464.328	2.441.384	65.854.815	122.000.290	2.059.028	2.751.295	4.810.323	117.189.967

Gli amministratori della Cooperativa, nelle loro rispettive relazioni, attestano che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani. Il saldo attivo di rivalutazione costituisce la nuova "Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008" di euro 63.103.518 ed è formato dalla differenza tra la rivalutazione dei fabbricati di Euro 65.854.811 e la rivalutazione dei rispettivi fondi ammortamento di Euro 2.751.293. Tale riserva non ha subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto non calcolate in conseguenza della inalienabilità degli immobili della Cooperativa. 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. Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2008 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI

Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni	totale
	L. 02/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185	volontarie	rivalutazioni
Fabbricati	464.330	2.441.385	63.103.518		66.009.233

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	345.432
Ammortamenti esercizi precedenti	(306.670)
Saldo al 31/12/2007	38.762
Acquisizione dell'esercizio	18.508
Ammortamenti dell'esercizio	(16.870)
Saldo al 31/12/2008	40.400

Immobilizzazioni in corso e acconti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	
Acquisizione dell'esercizio	260.076
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2008	260.076

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è data dagli acconti previsti dai contratti di manutenzione straordinaria in essere al 31/12/2008.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2008	200.140	Saldo al 31/12/2007	202.296	Variazioni	(2.156)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	---------

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2007	Incremento	Decremento	31/12/2008
Imprese cooperative e consorzi	36.978	358		37.336
Altre imprese	1.124			1.124
	38.102	358		38.460

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

Denominazione	Sede	31/12/2007	Variazioni	31/12/2008
Coopservizi S.c	Milano	155		155
Fincooper S.c	Bologna	1		1
Confircoop S.c.	Milano	10.071		10.071
Cooperativa Antonietta S.c.	Milano	2.608		2.608
Corcab Lombardia S.c.	Milano	3.351		3.351
Cooperativa Centro Storico S.c.	Milano	1		1
CCFS S.c.	Reggio Emilia	10.792	358	11.150
G.M.	Milano	10.000		10.000
Totale		36.979	358	37.336

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 30/05/2008. 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 1,70% dello stesso, per un importo pari a euro 184,43, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2007	Variazioni	31/12/2008
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	0	1.124
Totale		1.124	0	1.124

Crediti

Descrizione	31/12/2007	Incremento	Decremento	31/12/2008
Imprese cooperative e consorzi	154.937			154.937
Altri	9.257	160	2.674	6.743
	164.194	160	2.674	161.680

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 31/12/2008	4.384.260	Saldo al 31/12/2007	3.762.539	Variazioni	621.721
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427-bis, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti e soci	543.299	325.872		869.171
Per crediti tributari	3.033.103	455.539		3.488.642
Verso altri	26.447			26.447
	3.602.849	781.411		4.384.260

I crediti verso soci derivano da un conguaglio parziale spese generali immobili pari a euro 300.000 deliberato dal C.d'A., dal conguaglio spese riscaldamento per euro 83.617, dal conguaglio spese per consumo acqua calda centralizzata per euro 8.343, rate di recupero lavori e altri costi nonché quietanze e crediti da incassare.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2008 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Acconti IRAP	22.615
Credito IVA a rimborso	2.000.000
Crediti per interessi su rimborso IVA	88.106
Crediti per IRES a nuovo	402.565
Erario per ritenute subite	3.361
Credito IVA compensabile	516.456
	3.033.103

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

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Crediti per rimborsi IVA a nuovo	0	2.165.410
Credito IVA a nuovo	423.080	0
Crediti per rimborsi ILOR/IRPEG	30.293	30.293
Crediti per interessi su rimborsi ILOR/IRPEG	51.334	50.766
Fondo svalutazione crediti	-49.168	-49.168
Totale	455.539	2.224.801

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

Nei primi mesi del 2009 è stato corrisposto il rimborso IVA di € 2.000.000 più la quota interessi di € 88.106 da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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 31.12.2007	49.168	75.693	124.861
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	0	15.934	15.934
Saldo al 31.12.2008	49.168	91.627	140.795

L'accantonamento dell'esercizio al Fondo svalutazione crediti verso soci e clienti è dato dalla svalutazione del rimanente 50% dei crediti verso soci che hanno subito sentenza definitiva di sfratto per morosità.

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2008	6.500.000	Saldo al 31/12/2007	6.000.000	Variazioni	500.000
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Altri titoli	6.000.000	1.000.000	500.000	6.500.000
	6.000.000	1.000.000	500.000	6.500.000

Le obbligazioni BPM sottoscritte a garanzia della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Milano a causa dell'eccedenza dei prestiti sociali del 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 di seguito evidenziate:

- 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%
- 15/05/08: vendita obbligazioni Bpm per euro 500.000 - scadenza a 2 anni - tasso 2,80%
- 20/05/08: acquisto obbligazioni Bpm per euro 1.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,00%

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2008	172.878	Saldo al 31/12/2007	685.612	Variazioni	(512.734)
----------------------------	----------------	----------------------------	----------------	-------------------	------------------

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Depositi bancari e postali	152.166	654.720
Denaro e altri valori in cassa	20.712	30.892
	172.878	685.612

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	203.561	Saldo al 31/12/2007	191.715	Variazioni	11.846
----------------------------	----------------	----------------------------	----------------	-------------------	---------------

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 31/12/2008, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
RATEI ATTIVI	
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	59.337
RISCONTI ATTIVI	
Assicurazioni	142.697
Altri risconti	1.527
	203.561

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2008	69.874.046	Saldo al 31/12/2007	6.248.099	Variazioni	63.625.947
Descrizione	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008	
Capitale	62.375	2.812		65.187	
Riserve di rivalutazione	2.746.394	63.103.518		65.849.912	
Riserva legale	3.288.303	147.749		3.436.052	
Riserva per conv. / arrotondamento in Euro	1			1	
Utile (perdita) dell'esercizio	151.026	522.894	151.026	522.894	
	6.248.099	63.776.973	151.026	69.874.046	

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva Legale Indivisibile	Riserva di rivalutazione	Rivalutazione ex Legge 185/2008	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	59.754	3.117.315	2.746.393		175.053	6.098.515
<u>Destinazione del risultato dell'esercizio</u>						
- 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 precedente					151.026	151.026
Alla chiusura dell'esercizio precedente	62.375	3.288.304	2.746.394		151.026	6.248.099
<u>Destinazione del risultato dell'esercizio</u>						
- a riserva		146.495		63.103.518	(146.495)	63.103.518
- altre destinazioni (fondi mutualistici)					(4.531)	(4.531)
Altre variazioni	2.812	1.253				4.066
Risultato dell'esercizio corrente					522.894	522.894
Alla chiusura dell'esercizio corrente	65.187	3.436.052	2.746.394	63.103.518	522.894	69.874.046

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	18340	0,25
Quote	15030	2,58
Quote	873	25,00
Totale	34243	65.187

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	65.187	B			
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A, B			
Riserva legale	3.436.052	B			
Altre riserve	1	A, B, C			
Totale	69.351.152				
Quota non distribuibile	69.285.965				

Residua quota distribuibile 65.187

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari: Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	3.436.052
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	63.103.518
	69.285.964

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2008	240.830	Saldo al 31/12/2007	267.677	Variazioni	(26.847)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
TFR, movimenti del periodo	267.677	43.997	70.844	240.830

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2008 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.

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	43.997
Decremento per utilizzo dell'esercizio	45.231
Decremento per fondi complementari	24.795
Decremento per imposta sostitutiva TFR	817
	-26.846

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2008	58.902.165	Saldo al 31/12/2007	54.743.871	Variazioni	4.158.294
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-----------

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	47.907.185	2.981.164		50.888.349
Debiti verso banche	373.278	5.922.931		6.296.209
Debiti verso fornitori	1.229.144			1.229.144
Debiti tributari	384.160			384.160
Debiti verso istituti di previdenza	28.335			28.335
Altri debiti	35.786	40.182		75.968
	49.957.888	8.944.277		58.902.165

Debiti verso banche

Composizione dei debiti verso banche per mutui:

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2009	Rate 10-13	Rate dal 2014	Totale
INTESA - ex CARIPLO							
1497254	4	30/12/2010	1.032.914	124.110	139.934	0	264.044
INTESA-SANPAOLO							
1612389	38	30/06/2018	3.421.892	249.168	1.093.724	1.439.273	2.782.165
			4.454.806	373.278	1.233.658	1.439.273	3.046.209

Come già evidenziato negli scorsi esercizi 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 Intesa SanPaolo) - 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, 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 INTEREST 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", dall'esercizio scorso, compare un conto corrente ipotecario utilizzato per un importo di euro 3.250.000. 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 dal prestito sociale che al 31/12/2008 è pari a € 46.562.120.

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	2008
Prestito sociale (Euro)	33.944.807	39.029.897	42.532.335	44.396.757	44.945.112	46.562.120
n. soci	4.043	4.164	4.245	4.287	4.368	4.462
n. soci ammessi nell'anno	159	156	114	98	125	137
n. soci receduti nell'anno	49	35	33	56	44	43

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 un'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	31/12/2008	31/12/2007
Prestito sociale	46.562.120	44.945.112
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.345.065	1.178.327
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.035.664	950.663
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	1.945.500	1.672.000
	50.888.349	48.746.102

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 31/12/2007	48.746.101
Versamenti del periodo	9.045.906
Interessi capitalizzati	1.345.065
Prelievi	8.248.723
Saldo al 31/12/2008	50.888.349

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:

- 2,50% per i depositi fino a 7.000 euro e 3,00% per i depositi fino a 63.000 fino al 31 agosto 2008.
- 2,80% per i depositi fino a 7.000 euro e 3,30% per i depositi fino a 63.000 euro a partire dal 1 settembre 2008.

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).

Anche in 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 31.12.2008 esclusa riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008

a	Prestito sociale	46.562.120
b	Patrimonio netto (Capitale più riserve)	6.248.098
c	Valore degli immobili da bilancio	17.216.836
d	Valore degli immobili ai fini I.C.I.	24.269.146
e	Differenza (d-c) x 50%	3.526.155
f	Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	9.774.253
g	Limite massimo di raccolta (5 volte f)	48.871.264
h	Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)	0,95

A seguito della situazione sopra descritta, considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2008, si è provveduto a inoltrare lettera alla BPM circa la fideiussione a garanzia del prestito stesso pari a euro 13.484.000 chiedendo la proroga sino a fine luglio 2009 per il medesimo importo.

Dati desunti dal bilancio chiuso al 31.12.2008 compresa riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008

a	Prestito sociale	46.562.120
b	Patrimonio netto (Capitale più riserve)	69.858.359
c	Valore degli immobili da bilancio	117.189.967
d	Valore degli immobili ai fini I.C.I.	45.138.808
e	Differenza (d-c) x 50%	0
f	Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	69.858.359
g	Limite massimo di raccolta (3 volte f)	209.575.077
h	Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)	0,22

L'incremento del patrimonio netto della Cooperativa mediante l'inserimento della "riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008", migliora sostanzialmente la capacità di raccolta dei prestiti da soci che, con riferimento alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR, non può superare tre volte il patrimonio netto.

Pertanto a seguito della situazione di cui alla tabella, considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2008 e una volta approvato il bilancio dall'Assemblea dei Soci, si provvederà a inoltrare lettera di revoca alla BPM circa la fideiussione in essere attualmente pari a 13.483.534 euro e prorogata sino a fine luglio 2009.

Le obbligazioni BPM per euro 6.500.000,00 sottoscritte a garanzia della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Milano si chiuderanno alla loro data di scadenza come di seguito indicato:

- 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%
- 20/05/08: acquisto obbligazioni Bpm per euro 1.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,00%

Di fatto, a seguito della "riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008" la garanzia per i soci risparmiatori, prevista dalla Banca d'Italia, copre la predetta somma di euro 209.575.077. Tale risultato eviterà che la Cooperativa debba garantire il risparmio sociale con qualsivoglia fideiussione bancaria con conseguente risparmio delle relative commissioni.

Pare utile segnalare che il prestito da soci, al 31/12/2008, non supera la soglia di 50 milioni di euro. Ciò esonera la cooperativa dal pagamento del contributo al fondo di solidarietà per i cittadini meno abbienti di cui all'art. 82, c. 25, del D.L. 112/08 ed anche perché il patrimonio netto, per effetto della rivalutazione degli immobili supera l'ammontare del prestito sociale.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2008	23.783	Saldo al 31/12/2007	22.571	Variazioni	1.212
----------------------------	---------------	----------------------------	---------------	-------------------	--------------

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2008, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	20.859
RISCONTI PASSIVI	
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	2.924
	23.783

CONTI D'ORDINE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi			
Sistema improprio degli impegni	20.065.828	20.065.828	
Sistema improprio dei rischi	14.746.429	14.662.429	84.000
Raccordo tra norme civili e fiscali			
	34.812.257	34.728.257	84.000

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 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. 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. 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 31/12/2007, è in essere con la BPM una fideiussione a garanzia del prestito stesso pari a euro 13.484.000 prorogata sino a fine luglio 2009.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2008	4.952.816	Saldo al 31/12/2007	4.628.791	Variazioni	324.025
Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni		
Ricavi vendite e prestazioni	2.635.083	2.501.813	133.270		
Altri ricavi e proventi	2.317.733	2.126.978	190.755		
	4.952.816	4.628.791	324.025		

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
Ricavi per categoria di attività

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007
Canoni di godimento degli appartamenti	2.076.347	1.977.232
Canoni di godimento delle autorimesse	222.602	212.979
Affitti degli immobili commerciali	336.135	311.602
Totale delle vendite e prestazioni	2.635.084	2.501.813

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	31/12/2008	31/12/2007
Recupero spese di riscaldamento alloggi	550.917	466.775
Recupero spese di riscaldamento commerciali	31.445	28.008
Recupero acqua calda alloggi	66.163	55.943
Recupero acqua calda commerciali	145	188
Recupero spese generali alloggi	1.073.155	980.438
Recupero spese generali commerciali	80.965	67.063
Recupero spese generali per conguagli	300.000	250.523
Recupero spese varie	101.660	40.940
Recupero ici alloggi	371	118.620
Recupero ici commerciali	25.501	25.490
Totale dei recuperi spese	2.230.322	2.033.988
Rimborsi assicurativi	22.976	21.203
Altri ricavi vari	30.900	28.537
Contributi Statali su mutui	33.535	43.250
Totale altri ricavi compresi i contributi	87.411	92.990
Totale altri ricavi e proventi	2.317.733	2.126.978

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2008	3.007.342	Saldo al 31/12/2007	2.884.410	Variazioni	122.932
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	61.214	55.276	5.938
Servizi	1.771.552	1.568.074	203.478
Salari e stipendi	545.016	530.927	14.089
Oneri sociali	173.325	168.219	5.106
Trattamento di fine rapporto	43.997	44.869	(872)
Altri costi del personale	16.921	16.985	(64)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	40.493	33.890	6.603
Ammortamento immobilizzazioni materiali	160.537	162.158	(1.621)
Accantonamento per rischi	15.934	24.478	(8.544)
Oneri diversi di gestione	178.353	279.534	(101.181)
	3.007.342	2.884.410	122.932

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

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

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.

Accantonamento per rischi

L'accantonamento dell'esercizio al Fondo svalutazione crediti verso soci e clienti è dato dalla svalutazione del rimanente 50% dei crediti verso soci che hanno subito sentenza definitiva di sfratto per morosità.

Oneri diversi di gestione

L'abrogazione dell'ICI sulle c.d. prime case ha comportato un risparmio di circa 115 mila euro.

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 31/12/2008	(1.429.489)	Saldo al 31/12/2007	(1.263.940)	Variazioni	(165.549)
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	-----------

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Da partecipazione	358	314	44
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	256.791	109.855	146.936
Proventi diversi dai precedenti	101.826	147.322	(45.496)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.788.464)	(1.521.431)	(267.033)
Utili (perdite) su cambi			
	(1.429.489)	(1.263.940)	(165.549)

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Proventi da partecipazioni	358
	358

L'importo è dovuto all'attribuzione del dividendo relativo alla partecipazione detenuta nel CCFS a seguito della delibera dell'assemblea del 30/05/2008.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi su obbligazioni	256.786
Interessi su titoli	
Interessi bancari e postali	12.439
Interessi su finanziamenti	
Interessi su crediti commerciali	4.216
Altri proventi	85.175
Arrotondamento	1
	358.617

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Totale
Interessi fornitori	95.220
Interessi medio credito	42.510
Sconti o oneri finanziari	87.811
Interessi su finanziamenti	1.561.702
Altri oneri su operazioni finanziarie	1.221
	1.788.427

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2008		Saldo al 31/12/2007	29.787	Variazioni	29.787
---------------------	--	---------------------	--------	------------	--------

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Di partecipazioni		29.787	(29.787)
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		29.787	(29.787)

E) Proventi e oneri straordinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2008	176.201	Saldo al 31/12/2007	(166.070)	Variazioni	342.271
---------------------	---------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2008	Anno precedente	31/12/2007
Sopravvenienze attive	252.330	Sopravvenienze attive	4.616
<i>Totale proventi</i>	<i>252.330</i>	<i>Totale proventi</i>	<i>4.616</i>
Imposte esercizi precedenti	(38.980)	Imposte esercizi precedenti	(87.991)
Sopravvenienze passive	(37.149)	Sopravvenienze passive	(82.695)
<i>Totale oneri</i>	<i>(76.129)</i>	<i>Totale oneri</i>	<i>(170.686)</i>
	176.201		(166.070)

L'importo relativo alla voce "Sopravvenienze attive" è dato da un maggior versamento IRES 2006 e da un maggior credito sempre su IRES 2006.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2008	169.292	Saldo al 31/12/2007	133.558	Variazioni	35.734
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

Imposte	Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	148.036	110.994	37.042
IRAP	21.256	22.564	(1.308)
	169.292	133.558	35.734

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	692.186	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	190.351
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Reddito degli immobili	2.074.731	
Spese relative agli immobili	2.075.500	
Interessi passivi indeducibili ex art. 96	464.310	
Interessi passivi indeducibili ex art. 90 L. 311/2004	181.270	
Imposte indeducibili o non pagate	107.854	
Oneri di utilità sociale	52.300	
Sopravvenienze passive	23.616	
Ammortamenti indeducibili	143.668	
Svalutazioni e accantonamenti indeducibili	11.130	
Altre variazioni	12.863	
	5.147.242	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Proventi degli immobili	(2.076.347)	
Rimborsi spese da soci	(2.092.266)	
Deduzione rendita catastale art. 2, c. 5 L. 388/00	(379.481)	
Sopravvenienze attive non tassate	(247.836)	
Contributi sui mutui EX ART. 88 tuir c.3	(33.535)	
Spese non dedotte in prec. Es. per competenza	(1.998)	
Utile a riserva legale indivisibile	(350.339)	
3% utile ai fondi mutualistici ex L. 59/92	(15.687)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(103.625)	
	(5.301.114)	
Imponibile fiscale	538.314	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		148.036

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile IRAP		
Retribuzioni spettanti ai lavoratori dipendenti	545.016	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
Totale	545.016	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
IRAP corrente per l'esercizio		21.256

Fiscalità differita / anticipata

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 (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	0
Collegio sindacale	0

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%	
ESERCIZIO	2008	2.635.083	100%	2.298.949	87%	336.135	13%	

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.:

- a) 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;
- b) 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;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) 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

"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 2008
-
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2008
-
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2008

	Anno	Costo storico L. 576/75	L. 72/83	Rivalutazioni D.L. 185/08	Costo storico rivalutato	F.do Amm.to 31/12/08	Rivalutazione D.L. 185/08	F.do Amm.to rivalutato	Valore netto a bilancio
IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTTE LE RIVALUTAZIONI									
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/F 1907	1907	552.785	11.765	791.588	1.357.112				1.357.112
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/E 1910	1910	912.960	20.787	413.444	1.348.399				1.348.399
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/G 1926	1926	371.760	768	621.999	1.005.661				1.005.661
Fabbricati di proprietà - Matteotti 35 1929	1929	1.625.518	1.148	401.789	2.040.967				2.040.967
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 12 1939	1939	245.020	584	1.060.087	1.314.123				1.314.123
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/H 1950	1950	584.177	5.871	1.471.895	2.093.149				2.093.149
Fabbricati di proprietà - Tagliabue 1/ABCD 1952	1952	883.311	9.193	2.174.567	3.119.784				3.119.784
Fabbricati di proprietà - Pieroni 3/ABC 1953	1953	568.483	6.344	1.790.406	2.394.707				2.394.707
Fabbricati di proprietà - Pieroni 3/DEFG 1956	1956	930.191	14.698	2.821.932	3.834.786				3.834.786
Fabbricati di proprietà - Adige 23/25/27 1958	1958	735.707	11.341	2.667.823	3.464.695				3.464.695
Fabbricati di proprietà - Marconi 16 1960	1960	973.079	13.528	2.843.164	3.896.599				3.896.599
Fabbricati di proprietà - Ticino 21 1961	1961	925.071	12.933	2.620.065	3.620.370				3.620.370
Fabbricati di proprietà - Adige 20 e C.S.C. 1963	1963	1.432.230	33.345	3.313.651	4.939.565				4.939.565
Fabbricati di proprietà - Adda 17 1965	1965	2.979.685	35.149	2.190.287	5.360.610				5.360.610
Fabbricati di proprietà - Adda 15 1966	1966	2.766.271	34.603	2.714.237	5.664.763				5.664.763
Fabbricati di proprietà - Adda 13 1967	1967	2.970.572	34.473	2.472.544	5.626.733				5.626.733
Fabbricati di proprietà - Ticino 8 1968	1968	2.315.766	25.122	1.514.391	3.963.550				3.963.550
Fabbricati di proprietà - Monte Grappa 7/9 1974	1974	1.617.370	104.722	7.249.468	9.387.457				9.387.457
Fabbricati di proprietà - Monte Grappa 11 1977	1977	1.232.216	88.802	3.868.672	5.538.965				5.538.965
Fabbricati di proprietà - Monte Grappa 13 1978	1978	1.358.285	22.658	3.827.687	5.576.891				5.576.891
Autorimesse di proprietà - Tagliabue 1	1950	72.765	6.723	462.474	543.679				543.679
Autorimesse di proprietà - Adda	1965	119.110	5.147	652.401	796.770				796.770
IMMOBILI ASSOGGETTATI SOLO ALLA RIVALUTAZ EX L.72/83									
Fabbricati in diritto di superficie - Slevio 51 1981	1981	1.455.983	128.778	3.098.893	4.683.654	281.235	549.937	831.172	3.852.482
Fabbricati in diritto di superficie - Slevio 49 1983	1983	1.813.863	4.502	3.254.722	5.073.087	329.830	590.368	920.198	4.152.889
IMMOBILI ASSOGGETTATI SOLO ALLA RIVALUTAZ EX DL 185/2008									
Autorimesse di proprietà - Monte Grappa	1984	463.903		653.399	1.117.302				1.117.302
Autorimesse di proprietà - Adige 20	1991	166.029		460.341	626.370				626.370
Fabbricati di proprietà - Pedretti 43-45	2003	5.890.903		1.531.561	7.422.464				7.422.464
Fabbricati in diritto di superficie - Slevio 55/57/59/61/63	1986	1.986	4.064.494	6.192.428	10.256.922	754.225	1.149.094	1.903.319	8.353.603
Fabbricati in diritto di superficie - Slevio 65 1991	1991	2.705.572		1.663.487	4.369.059	462.448	284.330	746.778	3.622.281
Autorimesse in diritto di superficie - Slevio	1986	276.781		607.710	884.491	54.744	120.199	174.943	709.548
Autorimesse in diritto di superficie - Slevio 65	1991	312.854		145.955	458.809	56.939	26.564	83.503	375.306
Autorimesse in diritto di superficie - Slevio 2^A	2000	1.171.662		301.748	1.473.410	119.607	30.803	150.410	1.323.000
IMMOBILI MAI RIVALUTATI									
Fabbricati di proprietà - Nazario Sauro 7	2006	805.111			805.111				805.111
Immobili non residenziali su terreni di proprietà-monte sobolino	2006	5.894.297			5.894.297				5.894.297
Fabbricati in uso diretto sede via Matteotti 35	1988	841.860			841.860				841.860
Fabbricati commerciali di proprietà - Matteotti 35	1988	1.204.119			1.204.119				1.204.119
		53.239.763	2.441.384	65.854.815	122.000.290	2.059.028	2.751.295	4.810.323	117.189.967

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2008

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.08	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.08	Valore Netto 31.12.08
Mobili, macchine ufficio	143.696,09	128.976,78	14.719,31	6.112,50		149.808,59	4.697,09		133.673,87	16.134,72
Elaboratori elettronici	102.804,57	95.263,37	7.541,20	5.140,00		107.944,57	4.902,21		100.165,58	7.778,99
Macchine elettroniche	566,55	566,55	0,00	0,00		566,55	0,00		566,55	0,00
Automezzi	30.882,51	28.530,22	2.352,29	7.254,99		38.137,50	3.077,80		31.608,02	6.529,48
Autovetture	9.098,52	9.098,52	0,00	0,00		9.098,52	0,00		9.098,52	0,00
Attrezzature minori	58.383,65	44.234,40	14.149,25	0,00		58.383,65	4.192,45		48.426,85	9.956,80
Totale	345.431,89	306.669,84	38.762,05	18.507,49	0,00	363.939,38	16.869,55	0,00	323.539,39	40.399,99

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2008

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.08	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.08	Valore Netto 31.12.08
Costi sviluppo software (a)	183.991,29	164.369,41	19.621,88	35.192,80	-	219.184,09	14.767,36	-	179.136,77	40.047,32
Costi manutenzione plurienn. (b)	116.873,86	116.873,86	0,00	0,00	-	116.873,86	25.725,56	-	116.873,86	-
Altri oneri pluriennali (c)	380.620,64	305.399,90	75.220,74	0,00	-	380.620,64	40.492,92	-	331.125,46	49.495,18
	681.485,79	586.643,17	94.842,62	35.192,80	-	716.678,59	40.492,92	-	627.136,09	89.542,50
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	183.991,29	164.369,41	19.621,88	35.192,80	-	219.184,09	14.767,36	-	179.136,77	40.047,32
Altri costi pluriennali (b+c)	497.494,50	422.273,76	75.220,74	0,00	-	497.494,50	25.725,56	-	447.999,32	49.495,18
Totale	681.485,79	586.643,17	94.842,62	35.192,80	-	716.678,59	40.492,92	-	627.136,09	89.542,50

