



# Relazioni e Bilancio 2009

---

**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

Reg. Imp. 00769780156

Rea 16693

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 31/12/2009

Signori Soci,  
l'esercizio chiuso al 31/12/2009 riporta un risultato positivo pari a Euro 24.294.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio contiene tutte le prescrizioni di legge, le informazioni sulle cose fatte e da fare, sui risultati conseguiti e sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

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

Il bilancio è stato redatto in osservanza alle disposizioni che disciplinano le Società cooperative e secondo quanto stabilito dal Decreto Legge 9 aprile 1991, n.127 e si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e della Nota Integrativa.

Il bilancio è stato analizzato dalla Società di revisione e certificazione Uniaudit S.p.a., la quale ha effettuato le verifiche previste dalla normativa vigente e dai principi di revisione contabile per accertare e sottoscrivere la corrispondenza del Bilancio alle risultanze contabili, la correttezza della rilevazione dei fatti di gestione, nonché l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione.

Durante l'anno abbiamo cercato di lavorare al meglio per raggiungere quelli che sono stati gli impegni nei confronti dei nostri soci perseguendo gli obiettivi statuari, una tra questi quello di cercare di costruire nuovi immobili nell'area ex AEG per gli oltre seicento soci che sono in graduatoria per un alloggio in affitto.

Purtroppo il cambio di amministrazione comunale ha di fatto frenato bruscamente quello che era l'iter iniziato per l'approvazione del PII presentato alla precedente amministrazione, e che, era lecito presumere, pensavamo di poter portare a termine con la sua approvazione, ragionevolmente, agli inizi del 2010, con un possibile inizio dei lavori

verso la fine di questo stesso anno.

Dopo alcuni incontri avvenuti nella estate scorsa con la nuova amministrazione, nel corso dei quali sembrava ci fosse un certo interesse da parte loro a proseguire nella discussione del progetto per arrivare alla sua attuazione, e dove ci sono state richieste di modifiche al progetto stesso con ulteriori inserimenti di riqualificazioni varie, che, tra l'altro, hanno comportato per la Società un aggravio di costi dovuti alle spese per prestazioni professionali del progettista incaricato.

A questo punto sono iniziati una serie di rinvii degli incontri con varie motivazioni con l'obiettivo, ormai chiaro, di mantenere quanto sostenuto durante la campagna elettorale, e cioè che la Cooperativa non avrebbe mai costruito nulla in quell'area.

Non è per noi comprensibile come degli amministratori pubblici non comprendano o non vogliano comprendere il fine di un intervento come questo, che è quello di dare abitazioni decorose ai nostri soci che, numeri alla mano, rappresentano oltre il 20% della popolazione del nostro comune, che andando ad assegnare la quasi totalità degli alloggi in godimento d'uso, la nostra Cooperativa non effettua alcuna speculazione edilizia, non vende gli alloggi costruiti andando ad incassare i guadagni ricavati da questi, ma di fatto effettua un investimento di oltre trenta milioni di Euro il cui ritorno si manifesterà dopo alcuni decenni.

Rischiando di pronunciare frasi impopolari che probabilmente avranno anche delle ripercussioni in futuro e delle quali siamo pronti ad assumerci ogni responsabilità, abbiamo buone ragioni di credere che nel breve periodo, in quell'area, non potremo realizzare proprio nulla salvo cercare di farla fruttare per alcuni anni affittandola parzialmente o totalmente ad aziende che già da tempo si erano fatte avanti, come deposito di automezzi pesanti, magazzini per logistica, attività commerciali, ecc. in modo da poter cominciare a recuperare parte dell'investimento fatto, fintanto che saranno maturi i tempi per ritornare sui no-

stri progetti di edificazione.

Del resto, quando abbiamo acquisito l'area ex AEG, gli scenari erano diversi, avevamo intavolato un discorso con la allora amministrazione ponendo l'accento sul fatto che il nostro progetto non portava benefici solo ai nostri soci ma in qualche modo aveva dei ritorni estremamente interessanti anche per la cittadinanza tutta sia sotto il profilo dell'impatto ambientale sia sulla salute collettiva. Adesso sembra che tutto questo non interessi più agli attuali amministratori, sembra che tutta l'attenzione si sia rivolta ad altri scenari che forse li riguardano più da vicino! Chissà, magari se questo progetto fosse stato portato avanti da una azienda che non si chiamava Cooperativa Edificatrice le cose sarebbero andate diversamente (questo non possiamo affermarlo con certezza), di sicuro sappiamo che ad oggi, il nostro progetto non rientra nell'interesse di questa amministrazione, ma potrà forse essere preso in esame in futuro all'interno del nuovo piano di governo del territorio che andranno a redigere tra qualche anno.

Ci auguriamo che questo possa essere spunto di riflessione da parte di quei cittadini, in parte anche nostri soci, sulle scelte politiche che sono state fatte e che bisognerà fare in futuro, perché se oggi noi abitiamo una casa della Cooperativa è perché in passato sono state fatte scelte precise e coraggiose! Crediamo infine che, alla luce di quanto sopra esposto, non ci si possa continuamente lamentare o addirittura pretendere di ottenere alloggi per i nostri figli che vorranno giustamente cercare di mettere su famiglia, come per noi è stato possibile.

Ma il nostro scopo sociale non è solo questo, esiste anche il mantenimento del patrimonio esistente che dobbiamo conservare in buono stato.

Durante il 2009 abbiamo continuato le opere di manutenzione straordinaria iniziate in precedenza ed iniziato nuovi lavori che si sono resi indispensabili per il mantenimento decoroso e funzionale del nostro patrimonio oltre all'adeguamento alle normative vigenti. Nel quartiere storico abbiamo completato,

nei primi mesi del 2010, la ristrutturazione del plesso di via Pieroni 3, compreso il rifacimento degli impianti di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, continuando successivamente presso lo stabile di via Tagliabue 12 sul quale verranno effettuati i medesimi lavori di ristrutturazione.

Nel quartiere nuovo abbiamo provveduto al rifacimento del cortile di via Monte Grappa 7 e 9, provvedendo alla sostituzione della rete fognaria, compreso il tratto non di nostra pertinenza, che causava problemi di reflui durante le piogge.

Abbiamo provveduto alla sostituzione delle caldaie della centrale termica di via Stelvio ed inoltre abbiamo provveduto alla sostituzione con nuovi caloriferi degli ormai datati mobiletti convettori negli stabili di via Monte Grappa 7-9, intervento che verrà esteso a tutto il quartiere visti i buoni risultati ottenuti. Abbiamo riassegnato 28 alloggi a nuovi soci in graduatoria che, anche quest'anno, si è incrementata per numero di richieste, e che, probabilmente, riallacciandoci a quanto detto in precedenza, in futuro ci vedrà giocoforza costretti a valutare eventuali opportunità nei territori limitrofi per costruire alloggi al fine di dare risposta ai numerosi soci che da tempo aspettano una casa.

Ma come ben sapete la Cooperativa non si occupa solo di case; da anni sosteniamo con contributi a vario titolo alcune associazioni del territorio che si occupano di anziani, di non normalmente abili, di bisognosi, ecc. anche attraverso attività ludiche e ricreative organizzate dai delegati di caseggiato, da sempre collaboratori preziosi nell'ambito della nostra Società.

Tra le altre iniziative preme comunicare che il C.d.A., nel novembre scorso, ha deciso di appoggiare e sostenere la prima fase di un'iniziativa denominata "Progetto Anziani" presentatoci da soci e specialisti del settore che ha come obiettivo, nella prima fase, il monitoraggio e l'individuazione di alcune tra le pressanti necessità degli anziani a partire dagli over 75, con lo scopo di alleviare queste difficoltà tramite aiuti di vicinato e di prossimità, con l'ausilio, ovviamente, di volontari che vorranno rendersi disponibili anche per piccoli servizi.

A questa iniziativa ha aderito anche la Cooperativa Lavoratori Cristiani che, anche se in numero minore rispetto ai nostri, conta numerose persone anziane all'interno del corpo sociale; anche il CSC è coinvolto in questo progetto, sia per questa fase iniziale e crediamo anche per il proseguo dell'attività. Questa prima fase di monitoraggio riguarderà in prima battuta il quartiere storico per poi spostarsi al quartiere nuovo e ovunque se ne riscontrerà la necessità.

Oggi termina il mandato triennale che è stato conferito a questo C.d.A..

Dopo l'approvazione del bilancio le nuove candidature verranno presentate dalla commissione elettorale, fortemente voluta nel corso delle assemblee precedenti, che ha lavorato in questi ultimi mesi con lo scopo di valutare le candidature stesse pervenute sponta-

neamente da parte dei soci.

Ringraziamo tutti coloro che hanno lavorato con noi in questi anni, dipendenti, professionisti, delegati di caseggiato e tutti i soci che oltre che darci la fiducia rinnovandoci l'incarico ogni anno nella gestione della nostra Cooperativa ci hanno dato stimoli anche attraverso le loro critiche costruttive a continui miglioramenti, senza i quali anche una società come la nostra è destinata ad andare alla deriva.

Un mio particolare ringraziamento va a tutti i consiglieri della Cooperativa, senza i quali non sarebbe stato possibile portare avanti molte delle iniziative svolte.

## 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 2009 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 precedenti esercizi, tesi a dare al patrimonio della Cooperativa un livello di qualità superiore e realizzare nuovi alloggi.

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

## Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statuari, 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;
- 19 adunanze di Consiglio di Amministrazione, oltre alle sedute di Collegio Sindacale e dei Revisori Contabili per le verifiche previste dalla normativa vigente;
- incontri periodici con i Delegati di caseggiato;
- riunioni della redazione del foglio di informazione *Cooperativa Edificatrice Notizie*.

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

Considerate le dimensioni raggiunte e gli impegni che la nostra Cooperativa richiede, occorre uno sforzo sempre maggiore da parte dei responsabili, amministratori, tecnici e progettisti affinché possano essere tempestivi nel trasmettere tutte le informazioni necessarie. Il raggiungimento di questi obiettivi è reso più agevole grazie all'aiuto fondamentale dei Delegati di Caseggiato; a quanti si sono impegnati va il ringraziamento mio personale e di tutto il Consiglio di amministrazione. Il mio auspicio è che il prossimo 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.

### Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

La crisi economica e finanziaria ha infierito molto nel settore immobiliare: la caduta dei prezzi degli immobili nelle zone periferiche e dell'hinterland non hanno creato maggiori opportunità a coloro che una casa non pote-

vano comprarsela così come non ha offerto alcun minimo contributo a favore di coloro che cercano una casa in affitto.

È stato "scoperto" che nelle grandi città c'è il problema case in affitto. Il Governo approva il "piano casa" con l'obiettivo di favorire la realizzazione di alcune decine di migliaia di case in affitto senza che tale piano abbia fino ad ora prodotto alcun risultato.

Tutti parlano, tutti gridano, tutti si vantano di avere la soluzione in tasca, tutti dicono che gli altri sbagliano, tutti hanno ragione, tutti dicono tutto ed il contrario di tutto ma nessuno parla più di cooperative! Eppure noi siamo qui, pronti, con un patrimonio immobiliare, finanziario, storico e sociale senza eguali.

### Clima sociale e politico

Come si è detto nei paragrafi precedenti la confusione e la mancanza di volontà regnano

sovranamente al punto che il nostro paese perde posizioni nei confronti di tutti gli altri paesi dell'Unione europea e ci collochiamo fra le ultime posizioni in quasi tutti i campi. In tale situazione non possiamo che auspicare una sorta di governo di unità nazionale per far uscire l'Italia dalla difficile posizione in cui si trova.

### 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.

## Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di Valore della produzione, Margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valore della produzione	490.523	608.030	574.451
Margine operativo lordo	(327.187)	(171.229)	(186.549)
Risultato prima delle imposte	320.802	692.186	284.584

## Principali dati economici

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

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ricavi netti	2.703.155	2.635.083	68.072
Costi esterni	2.212.632	2.027.053	185.579
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>490.523</b>	<b>608.030</b>	<b>(117.507)</b>
Costo del lavoro	817.710	779.259	38.451
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(327.187)</b>	<b>(171.229)</b>	<b>(155.958)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	404.353	201.030	203.323
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(731.540)</b>	<b>(372.259)</b>	<b>(359.281)</b>
Proventi diversi	2.453.161	2.317.733	135.428
Proventi e oneri finanziari	(1.388.270)	(1.429.489)	41.219
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>333.351</b>	<b>515.985</b>	<b>(182.634)</b>
Componenti straordinarie nette	(12.549)	176.201	(188.750)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>320.802</b>	<b>692.186</b>	<b>(371.384)</b>
Imposte sul reddito	296.508	169.292	127.216
<b>Risultato netto</b>	<b>24.294</b>	<b>522.894</b>	<b>(498.600)</b>

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

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
ROE netto	0,00	0,01	0,02
ROE lordo	0,00	0,01	0,05
ROI	0,01	0,02	0,03
ROS	0,64	0,74	0,70

## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	142.551	89.542	53.009
Immobilizzazioni materiali nette	121.594.198	117.490.443	4.103.755
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.037.922	819.871	218.051
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>122.774.671</b>	<b>118.399.856</b>	<b>4.374.815</b>
Crediti verso Clienti	614.781	543.299	71.482
Altri crediti	1.034.887	3.059.550	(2.024.663)
Ratei e risconti attivi	185.519	203.561	(18.042)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.835.187</b>	<b>3.806.410</b>	<b>(1.971.223)</b>
Debiti verso fornitori	1.440.485	1.229.144	211.341
Debiti tributari e previdenziali	535.023	412.495	122.528
Altri debiti	111.396	35.786	75.610
Ratei e risconti passivi	24.918	23.783	1.135
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.111.822</b>	<b>1.701.208</b>	<b>410.614</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(276.635)</b>	<b>2.105.202</b>	<b>(2.381.837)</b>
T.f.r. di lavoro subordinato	247.174	240.830	6.344
Altre passività a medio e lungo termine	50.532	40.182	10.350
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>297.706</b>	<b>281.012</b>	<b>16.694</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>122.200.330</b>	<b>120.224.046</b>	<b>1.976.284</b>
Patrimonio netto	(69.892.584)	(69.874.046)	(18.538)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.403.019)	(8.742.415)	3.339.396
Posizione finanziaria netta a breve termine	(46.904.727)	(41.607.585)	(5.297.142)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(122.200.330)</b>	<b>(120.224.046)</b>	<b>(1.976.284)</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine). A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Margine primario di struttura	(53.025.459)	(48.687.490)	(46.888.859)
Quoziente primario di struttura	0,57	0,59	0,12
Margine secondario di struttura	(47.181.362)	(39.502.383)	(39.909.429)
Quoziente secondario di struttura	0,62	0,67	0,25

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2009, era la seguente (in Euro):

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Depositi bancari	2.869.188	152.166	2.717.022
Denaro e altri valori in cassa	23.982	20.712	3.270
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>2.893.170</b>	<b>172.878</b>	<b>2.720.292</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>(4.500.000)</b>
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	51.399.447	47.907.185	3.492.262
Quota a breve di finanziamenti	398.450	373.278	25.172
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>51.797.897</b>	<b>48.280.463</b>	<b>3.517.434</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(46.904.727)</b>	<b>(41.607.585)</b>	<b>(5.297.142)</b>
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	3.271.910	2.981.164	290.746
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)		3.250.000	(3.250.000)
Quota a lungo di finanziamenti	2.274.481	2.672.931	(398.450)
Crediti finanziari	(143.372)	(161.680)	18.308
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(5.403.019)</b>	<b>(8.742.415)</b>	<b>(3.339.396)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(52.307.746)</b>	<b>(50.350.000)</b>	<b>(1.957.746)</b>

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

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Liquidità primaria	0,12	0,21	0,17
Liquidità secondaria	0,12	0,21	0,17
Indebitamento	0,85	0,85	8,80
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,62	0,67	0,25

## Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: la forza lavoro è costituita da 17 dipendenti, di cui n. 8 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	2	5	

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

### Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

### Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

## Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che per la particolare attività della società non sono svolte attività di ricerca e sviluppo.

## Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	4.588.198

## 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.



## Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Durante questo 2010 auspichiamo che vadano a buon fine tutte quelle iniziative intraprese nel corso del 2009 e nei precedenti esercizi che potranno, anche se sappiamo che, per quanto riguarda l'area ex AEG, come specificato all'inizio della presente relazione, la possibilità che si concretizzi è di fatto nulla. Malgrado ciò, ci si farà comunque carico di dare alla nostra cooperativa una prospettiva futura che ci permetta di adempiere agli scopi statutari, di soddisfare le esigenze di alloggio dei nostri soci, così come hanno fatto tutti coloro che ci hanno preceduto dal 1906 ad oggi.

## Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione del patrimonio immobiliare esistente avrà il consueto carattere di tipo ordi-

nario 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. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto.

## Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

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 è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando 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 il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi: è stato considerato il 70% dei predetti valori minimi.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

## Destinazione del risultato d'esercizio

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

utile d'esercizio al 31/12/2009	Euro	24.294
30% a riserva legale	Euro	7.288
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	729
67% a riserva straordinaria	Euro	16.277

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 31/12/2009

## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2009	31/12/2008
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<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	78.981	40.047
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	63.570	49.495
7) Altre		
	142.551	89.542
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	121.441.243	117.189.967
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	26.341	40.400
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	126.614	260.076
	121.594.198	117.490.443
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese cooperative e consorzi	37.700	37.336
d) altre imprese	1.124	1.124
	38.824	38.460
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	123.950	154.937
	123.950	154.937
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	19.422	6.743
	19.422	6.743
	143.372	161.680
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)	182.196	200.140
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>121.918.945</b>	<b>117.780.125</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	614.781	543.299
- oltre 12 mesi	437.950	325.872
	1.052.731	869.171
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	996.984	3.033.103
- oltre 12 mesi	561.148	455.539
	1.558.132	3.488.642



4-ter) Per imposte anticipate		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	37.903	26.447
- oltre 12 mesi		
		37.903
		26.447
		2.648.766
		4.384.260
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>		
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	2.000.000	6.500.000
	2.000.000	6.500.000
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali	2.869.188	152.166
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	23.982	20.712
	2.893.170	172.878
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>7.541.936</b>	<b>11.057.138</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- disaggio su prestiti		
- vari	185.519	203.561
		185.519
		203.561
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>129.646.400</b>	<b>129.040.824</b>

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2009	31/12/2008
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	71.797	65.187
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV. Riserva legale	3.946.581	3.436.052
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1
		1
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	24.294	522.894
IX. Perdita d'esercizio		
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>69.892.584</b>	<b>69.874.046</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri		
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>247.174</b>	<b>240.830</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) Obbligazioni		
2) Obbligazioni convertibili		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	51.399.447	47.907.185
- oltre 12 mesi	3.271.910	2.981.164
	54.671.357	50.888.349

4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	398.450		373.278
- oltre 12 mesi	2.274.481		5.922.931
		2.672.931	6.296.209
5) Debiti verso altri finanziatori			
6) Acconti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	1.135		
		1.135	
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.440.485		1.229.144
- oltre 12 mesi			
		1.440.485	1.229.144
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
9) Debiti verso imprese controllate			
10) Debiti verso imprese collegate			
11) Debiti verso controllanti			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	506.707		384.160
- oltre 12 mesi			
		506.707	384.160
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	28.316		28.335
- oltre 12 mesi			
		28.316	28.335
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	111.396		35.786
- oltre 12 mesi	49.397		40.182
		160.793	75.968
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>59.481.724</b>	<b>58.902.165</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
- aggio sui prestiti			
- vari	24.918		23.783
		24.918	23.783
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>129.646.400</b>	<b>129.040.824</b>

## CONTI D'ORDINE

	31/12/2009	31/12/2008
1) Rischi assunti dall'impresa		
2) Impegni assunti dall'impresa	20.065.828	20.065.828
3) Beni di terzi presso l'impresa		
4) Altri conti d'ordine	3.551.067	14.746.429
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>23.616.895</b>	<b>34.812.257</b>

## CONTO ECONOMICO

	31/12/2009	31/12/2008
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.703.155	2.635.083
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	2.410.229	2.284.198
- contributi in conto esercizio	42.932	33.535
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	2.453.161	2.317.733
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.156.316</b>	<b>4.952.816</b>

<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	42.330	61.214
7) Per servizi	1.987.208	1.771.552
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	574.792	545.016
b) Oneri sociali	181.873	173.325
c) Trattamento di fine rapporto	41.454	43.997
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	19.591	16.921
	817.710	779.259
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	53.372	40.493
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	350.981	160.537
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	404.353	201.030
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		15.934
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	183.094	178.353
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>3.434.695</b>	<b>3.007.342</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>1.721.621</b>	<b>1.945.474</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri	364	358
	364	358
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	213.698	256.791
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti	5.036	4.216
- altri	21.289	97.610
	240.023	358.617
	240.387	358.975
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti	1.533.019	1.561.702
- altri	95.638	226.762
	1.628.657	1.788.464
17-bis) Utili e Perdite su cambi		
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>(1.388.270)</b>	<b>(1.429.489)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) Rivalutazioni:		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie	30.987	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	30.987	
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>(30.987)</b>	
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	29.112	252.330
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
	29.113	252.330

21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni	214	38.980
- imposte esercizi precedenti	10.461	37.148
- varie		1
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
		10.675
		76.129
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>18.438</b>
		<b>176.201</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>		<b>320.802</b>
		<b>692.186</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	296.508	169.292
b) Imposte differite		
c) Imposte anticipate		
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale		
		296.508
		169.292
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		24.294
		522.894

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, attestato, 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 2009 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 euro 24.294, si compendia nelle seguenti voci riassuntive di valori:

## A) STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni	Euro 121.918.945
Attivo circolante	Euro 7.541.936
Ratei e Risconti	Euro 185.519
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>Euro 129.646.400</b>

Patrimonio netto	Euro 69.892.584
Fondo T.F.R. di lavoro subordinato	Euro 247.174
Debiti (compreso i prestiti sociali)	Euro 59.481.724
Ratei e Risconti passivi	Euro 24.918
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>Euro 129.646.400</b>

## B) CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro 5.156.316
Costi della produzione	Euro 3.434.695
<b>SALDO</b>	<b>Euro 1.721.621</b>

Proventi e oneri finanziari	Euro -1.388.270
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro -30.987
Proventi e oneri straordinari	Euro 18.438
Risultato prima delle imposte	Euro 320.802
Imposte sul reddito	Euro -296.508
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>Euro 24.294</b>

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 23.616.895.

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 31/12/2009 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle Assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e nel corso delle quali abbiamo ottenuto dagli Amministratori tutte le informazioni ritenute opportune. Possiamo ragionevolmente assicurare che le delibere assunte sono conformi alla Legge e allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- 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.

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

- 1) il ricorso all'esercizio delle deroghe previste dal 4° comma dell'art. 2423 e dal 2° comma dell'art. 2423 bis del Codice Civile, non si è reso necessario per l'assenza di "casi eccezionali";
- 2) le immobilizzazioni immateriali comprendenti i costi per il software e le spese di formazione del personale, sono iscritte, con il nostro consenso, al netto dell'ammortamento calcolato in ragione di un quinto del costo sostenuto;

- 3) 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 dell'ultima rivalutazione il valore attribuito agli immobili è aumentato di 63.103.518,11 e di altrettanto importo il Patrimonio netto;
- 4) per gli immobili costruiti sui terreni concessi dal Comune in diritto di superficie e' stato effettuato l'ammortamento finanziario in base alla durata del diritto stesso.

Ai sensi dell'art. 2512 C.C. abbiamo verificato che gli Amministratori hanno tenuto conto, nella gestione sociale, del carattere non speculativo della Cooperativa e delle sue finalità prevalentemente mutualistiche. Nell'esercizio 2009 la Cooperativa risulta aver svolto la propria attività prevalentemente in favore dei soci. Nella Nota Integrativa sono state fornite le informazioni richieste dall'art. 2513 del Codice civile per documentare tale 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. In particolare:

- 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 del controllo interno e del sistema ammini-

---

strativo-contabile, nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- non sono pervenute denunce ex art. 2408 C.C..

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 esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2009 e si associa alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio, così come formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio Sindacale  
**Laura Amelia Tanzi**  
**Francesco Morabito**  
**Sabina Giussani**

“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 31/12/2009

## 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 2009 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.

## 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 31/12/2009 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 nu-

merario (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.

## Fiscalità 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 viene 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 dif-

ferenze 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 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 rettificate 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, Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 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 sottoscrizione ridotto, ove necessario, per perdite durevoli di valore.

## Fondo TFR

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

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

## Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

- In particolare, per quanto riguarda l'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, dell'art. 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 tributivo).
- non si sono evidenziate imposte differite o pagate anticipatamente in quanto le differenze tra utile civilistico e imponibile fiscale hanno esclusivamente natura permanente.

### Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, 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 nel

la 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.

Nel corso del 2009 Le garanzie rilasciate da terzi per nostro conto si sono implementate a fronte del rimborso IVA 2006 di € 2.000.000 richiesto all'Ufficio I.V.A.

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 differenza degli anni passati, a seguito dell'incremento del patrimonio netto della Cooperativa mediante l'inserimento della "riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008", l'ammontare complessivo dei prestiti sociali rientra nel limite del tri-

plo 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, e, di fatto, rispetta 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; di conseguenza non è più in essere la 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.

A seguito di quanto esposto nel paragrafo precedente, è venuta meno la necessità di fare fronte ad eventuali esigenze di cassa della Società dovute ai vincoli esistenti per garantire la fideiussione sul prestito sociale. Pertanto, al 30 giugno 2010, si provvederà alla revoca del contratto di apertura di credito in conto corrente per euro 5.000.000,00, stipulato in data 25 luglio 2007, tramite atto notarile, con la Banca Popolare di Milano e sulle cui somme a debito era 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". Sempre il 30 giugno 2010 sarà revocata la garanzia costituita a favore della BPM consistente nell'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	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	2	2	0
Impiegati	5	4	1
Operai	9	9	0
	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>1</b>

La variazione dell'organico alla voce "impiegati" è dovuta all'assunzione di un nuovo dipendente. Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio delle cooperative di consumo

## ATTIVITÀ

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2009	<b>142.551</b>	Saldo al 31/12/2008	<b>89.542</b>	Variazioni	<b>53.009</b>
---------------------	----------------	---------------------	---------------	------------	---------------

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2008	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2009
Diritti brevetti industriali	40.047	55.881		16.947	78.981
Altre	49.495	50.500		36.425	63.570
	<b>89.542</b>	<b>106.381</b>		<b>53.372</b>	<b>142.551</b>

Gli incrementi sono dovuti all'acquisto dalla società SDG srl del nuovo gestionale aziendale "Oasi" e dei relativi corsi di formazione.

#### 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	219.184	179.137			40.047
Altre	497.495	447.999			49.495
	<b>716.679</b>	<b>627.136</b>			<b>89.542</b>

#### 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 31/12/2009	<b>121.594.198</b>	Saldo al 31/12/2008	<b>117.490.443</b>	Variazioni	<b>4.103.755</b>
---------------------	--------------------	---------------------	--------------------	------------	------------------

#### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	122.000.290
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.810.323)
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>117.189.967</b>
Acquisizione dell'esercizio	4.588.198
Ammortamenti dell'esercizio	336.922
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>121.441.243</b>

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: la ristrutturazione presso di Via Pieroni 3 e via Tagliabue 12, la realizzazione impianti ACS e C.I. Via Tagliabue 1 e via Adige 20, realizzazione posti auto, fognatura, e predisposizione tubazione acqua calda via Monte Grappa 7 e 9, predisposizione rete ACS via Monte Grappa 11 e 13 e in via Stelvio 49 e 51, ripristino asfalti e segnaletica orizzontale per posti auto via Stelvio 49 e 51, ristrutturazione di n° 36 alloggi e 2 commerciali nei vari stabili per cambio assegnatari.

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 138.764 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.

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 31/12/2009 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

#### RIEPILOGO RIVALUTAZIONI

Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	L. 02/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185		
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	363.940
Ammortamenti esercizi precedenti	(323.540)
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>40.400</b>
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	14.059
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>26.341</b>

#### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2008	260.076
Acquisizione dell'esercizio	69.915
Cessioni dell'esercizio	203.378
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>126.613</b>

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è data dagli acconti previsti dai contratti di manutenzione straordinaria in essere al 31/12/2009.

#### III. Immobilizzazioni finanziarie

<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>182.196</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>200.140</b>	<b>Variazioni</b>	<b>-17.944</b>
----------------------------	----------------	----------------------------	----------------	-------------------	----------------

#### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2008	Incremento	Decremento	31/12/2009
Imprese cooperative e consorzi	37.336	364	0	37.700
Altre imprese	1.124	0	0	1.124
	<b>38.460</b>	<b>364</b>	<b>0</b>	<b>38.824</b>

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

Denominazione	Sede	31/12/2008	Variazioni	31/12/2009
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	11.150	364	11.514
G.M.	Milano	10.000		10.000
<b>Totale</b>		<b>37.336</b>		<b>37.700</b>

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 29/05/2009. 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 3,20% dello stesso, per un importo pari a euro 364,20, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2008	Variazioni	31/12/2009
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	0	1.124
<b>Totale</b>		<b>1.124</b>	<b>0</b>	<b>1.124</b>

Non essendoci partecipazioni controllate, né collegate, non corre l'obbligo di rappresentare le relative operazioni ai sensi dell'articolo 2427, c. 1, punto 22-bis del codice civile.

#### Crediti

Descrizione	31/12/2008	Incremento	Decremento	31/12/2009
Imprese cooperative e consorzi	154.937	0	30.987	123.950
Altri	6.743	12.779	100	19.422
	<b>161.680</b>	<b>12.779</b>	<b>31.087</b>	<b>143.372</b>

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. Considerato lo stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. si è provveduto, prudenzialmente, alla svalutazione del 20% del suddetto credito. 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 31/12/2009	<b>2.648.766</b>	Saldo al 31/12/2008	<b>4.384.260</b>	Variazioni	<b>(1.735.494)</b>
---------------------	------------------	---------------------	------------------	------------	--------------------

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	614.781	437.950		1.052.731
Per crediti tributari	996.984	561.148		1.558.132
Verso altri	37.903			37.903
	<b>1.649.668</b>	<b>999.098</b>		<b>2.648.766</b>

I crediti verso soci derivano da un conguaglio parziale spese generali immobili pari a euro 402.885 deliberato dal C.d'A., dal conguaglio spese riscaldamento per euro 110.198, dal conguaglio spese per consumo acqua calda centralizzata per euro 11.894, rate di recupero lavori e altri costi nonché quietanze e crediti da incassare.



I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2009 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Acconti IRAP	20.091
Credito IVA a rimborso	200.000
Crediti per interessi su rimborso IVA	0
Crediti per IRES a nuovo	259.151
Erario per ritenute subite	1.286
Credito IVA compensabile	516.456
	<b>996.984</b>

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

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Crediti per rimborsi IVA a nuovo	0	
Credito IVA a nuovo	521.775	423.080
Crediti per rimborsi ILOR/IRPEG	30.293	30.293
Crediti per interessi su rimborsi ILOR/IRPEG	58.248	51.334
Fondo svalutazione crediti	-49.168	-49.168
<b>Totale</b>	<b>561.148</b>	<b>455.539</b>

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
<b>Saldo al 31.12.2008</b>	<b>49.168</b>	<b>91.627</b>	<b>140.795</b>
Utilizzo nell'esercizio	0	66.249	66.249
Accantonamento esercizio	0	0	0
<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<b>49.168</b>	<b>25.378</b>	<b>74.546</b>

### III. Attività finanziarie

<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>2.000.000</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>6.500.000</b>	<b>Variazioni</b>	<b>(4.500.000)</b>
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------	-------------------	--------------------

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Altri titoli	6.500.000	1.000.000	5.500.000	2.000.000
	<b>6.500.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.500.000</b>	<b>2.000.000</b>

Le obbligazioni BPM sottoscritte a garanzia della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Milano a causa dell'eccedenza dei prestiti sociali e giunte a scadenza nel 2009 sono:

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

Rimane in essere, relativamente a quanto sopra, al 31/12/2009, la seguente obbligazione:

- 20/05/08: acquisto obbligazioni Bpm per euro 1.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,00% che scadrà il 20/05/10.

Si è provveduto inoltre alla seguente operazione a parziale investimento della liquidità in essere:

02/12/09: sottoscrizione prestito obbligazionario Bpm per euro 1.000.000 - Data Godimento: 16/11/2009

Data Scadenza: 16/11/2014 - Durata: 5 anni - Tasso lordo: 1° anno: 1,80% - 2° anno: 2,00% - 3° anno: 3,00% - 4° anno: 3,50% - 5° anno: 4,00% - Periodicità cedola: annuale - Prezzo Emissione: Euro 100,00 - possibilità di rimborso anticipato a partire dal 2° anno.

### IV. Disponibilità liquide

<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>2.893.170</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>172.878</b>	<b>Variazioni</b>	<b>2.720.292</b>
----------------------------	------------------	----------------------------	----------------	-------------------	------------------

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Depositi bancari e postali	2.869.188	152.166
Denaro e altri valori in cassa	23.982	20.712
	<b>2.893.170</b>	<b>172.878</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. L'importo del 2009 è dato dal rientro delle obbligazioni di cui al punto precedente e alla relativa apertura di un conto tesoreria presso la locale sede della BPM.

## D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2009 **185.519**

Saldo al 31/12/2008 **203.561**

Variazioni **-18.042**

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 31/12/2009, 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
<b>RATEI ATTIVI</b>	
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	6.824
<b>RISCONTI ATTIVI</b>	
Assicurazioni	168.187
Altri risconti	10.508
	<b>185.519</b>

## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2009	<b>69.892.584</b>	Saldo al 31/12/2008	<b>69.874.046</b>	Variazioni	<b>18.538</b>
---------------------	-------------------	---------------------	-------------------	------------	---------------

  

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Capitale	65.187	7.490	880	71.797
Riserve di rivalutazione	65.849.912			65.849.912
Riserva legale	3.436.052	510.529		3.946.581
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	
Utile (perdita) dell'esercizio	522.894	24.294	522.894	24.294
	<b>69.874.046</b>	<b>534.823</b>	<b>516.285</b>	<b>69.892.584</b>

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	<b>62.375</b>	<b>3.288.304</b>	<b>2.746.394</b>		<b>151.026</b>	<b>6.248.099</b>
<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 precedente					522.894	522.894
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>65.187</b>	<b>3.436.052</b>	<b>2.746.394</b>	<b>63.103.518</b>	<b>522.894</b>	<b>69.874.046</b>
<u>Destinazione del risultato dell'esercizio</u>						
- a riserva		507.208			(507.208)	
- altre destinazioni (fondi mutualistici)					(15.687)	(15.687)
Altre variazioni	6.610	3.321				9.931
Risultato dell'esercizio corrente					24.294	24.294
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>71.797</b>	<b>3.946.581</b>	<b>2.746.394</b>	<b>63.103.518</b>	<b>24.294</b>	<b>69.892.584</b>

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	18090	0,25
Quote	14808	2,58
Quote	866	25,00
Quote	106	70,00
<b>Totale</b>		<b>71.797</b>

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	71.797	B			
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A, B			
Riserva legale	3.946.581	B			
Altre riserve	1	A, B, C			
<b>Totale</b>	<b>69.868.291</b>				
Quota non distribuibile	69.796.494				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>71.797</b>				

(\*) 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	3.946.581
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
	<b>69.796.493</b>

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2009	<b>247.174</b>	Saldo al 31/12/2008	<b>240.830</b>	Variazioni	<b>6.344</b>
---------------------	----------------	---------------------	----------------	------------	--------------

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
TFR, movimenti del periodo	240.830	41.454	35.110	247.174

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2009 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	41.454
Decremento per utilizzo dell'esercizio	10.095
Decremento per fondi complementari	24.440
Decremento per imposta sostitutiva TFR	575
	<b>6.344</b>

### D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2009	<b>59.481.724</b>	Saldo al 31/12/2008	<b>58.902.165</b>	Variazioni	<b>579.559</b>
---------------------	-------------------	---------------------	-------------------	------------	----------------

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	51.399.447	3.271.910		54.671.357
Debiti verso banche	398.450	2.274.481		2.672.931
Acconti da soci spese di gestione	1.135	1.135		1.135
Debiti verso fornitori	1.440.485			1.440.485
Debiti tributari	506.707			506.707
Debiti verso istituti di previdenza	28.316			28.316
Altri debiti	111.396	49.397		160.793
	<b>53.884.801</b>	<b>5.596.923</b>		<b>59.481.724</b>

La voce "Acconti" si riferisce ad un conguaglio dovuto al servizio di manutenzione programmata impianti acqua calda sanitaria centralizzata.

#### Debiti verso banche

Composizione dei debiti verso banche per mutui:

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2010	Rate 11-14	Rate dal 2015	Totale
<b>INTESA – ex CARIPLO</b>							
1497254	2	30/12/2010	1.032.914	139.934	0	0	139.934
<b>INTESA-SANPAOLO</b>							
1612389	34	30/06/2018	3.421.892	258.516	1.134.756	1.139.725	2.532.997
			<b>4.454.806</b>	<b>398.450</b>	<b>1.134.756</b>	<b>1.139.725</b>	<b>2.672.931</b>

Come già evidenziato gli 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 vin-

cola 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" il conto corrente ipotecario utilizzato negli scorsi esercizi per fare fronte alle esigenze di liquidità della Società dovute ai vincoli esistenti per garantire la fidejussione sul prestito sociale risulta di fatto azzerato per la mutata situazione circa i nuovi limiti del prestito sociale. Tale conto corrente, formalizzato in data 25 luglio 2007 tramite atto notarile, con la Banca Popolare di Milano, prevedeva un contratto di apertura di credito per euro 5.000.000,00, della durata di 23 mesi e precisamente fino al 30 giugno 2009 e prorogato di un ulteriore anno. Sulle somme a debito era 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 era stata costituita a favore della BPM ipoteca di primo grado per complessivi euro 10.000.000,00 sul fabbricato di via Adda 17, ipoteca che scadrà contestualmente al c/c ipotecario.

#### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2009 è pari a € 50.077.799.

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:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Prestito sociale (Euro)	39.029.897	42.532.335	44.396.757	44.945.112	46.562.120	50.077.799
n. soci	4.164	4.245	4.287	4.368	4.462	4512
n. soci ammessi nell'anno	156	114	98	125	137	107
n. soci recessi nell'anno	35	33	56	44	43	57

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura ridotta del 12,5%, applicata a titolo d'imposta.

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

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

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

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Prestito sociale	50.077.799	46.562.120
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.321.648	1.345.065
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.095.910	1.035.664
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	2.176.000	1.945.500
	<b>54.671.357</b>	<b>50.888.349</b>

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
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>50.888.349</b>
Versamenti del periodo	10.605.712
Interessi capitalizzati	1.321.648
Prelievi	8.144.353
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>54.671.357</b>

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:

- 2,80% per i depositi fino a 7.000 euro e 3,30% per i depositi fino a 63.000 euro fino al 28 febbraio 2009.
- 2,30% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,80% per i depositi fino a 63.000 euro a partire dal 1 marzo 2009.

## 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 31.12.2009

<b>a Prestito sociale</b>	<b>50.077.799</b>
b Patrimonio netto (Capitale più riserve)	69.858.359
c Valore degli immobili da bilancio	121.441.243
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
<b>h Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)</b>	<b>0,24</b>

L'incremento nel 2008 del patrimonio netto della Cooperativa mediante l'inserimento della "riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008", ha migliorato 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.

Il prestito sociale rispetta pertanto i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione delle delibere C.I.C.R.. Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

Pare utile segnalare che la Cooperativa è esonerata 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, in quanto il patrimonio netto supera l'ammontare del prestito da soci, anche se quest'ultimo, al 31/12/2009, supera la soglia dei 50 milioni di euro.

## E) Ratei e risconti

<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>24.918</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>23.783</b>	<b>Variazioni</b>	<b>1.135</b>
----------------------------	---------------	----------------------------	---------------	-------------------	--------------

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

Non sussistono, al 31/12/2009, 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
<b>RATEI PASSIVI</b>	
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	22.937
<b>RISCONTI PASSIVI</b>	
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	1.981
	<b>24.918</b>



## CONTI D'ORDINE

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

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi			
Sistema improprio degli impegni	20.065.828	20.065.828	0
Sistema improprio dei rischi	3.551.067	14.746.429	-11.195.362
Raccordo tra norme civili e fiscali			
	<b>23.616.895</b>	<b>34.812.257</b>	<b>-11.195.362</b>

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).

Essendo venuta meno la necessità di fare fronte ad eventuali esigenze di cassa della Società dovute ai vincoli esistenti per garantire la fideiussione sul prestito sociale, il 30 giugno 2010 sarà revocata la garanzia costituita a favore della BPM consistente nell'ipoteca di primo grado per complessivi euro 10.000.000,00 sul fabbricato di via Adda 17 relativa al contratto di apertura di credito in conto corrente per euro 5.000.000,00, stipulato in data 25 luglio 2007, tramite atto notarile, con la Banca Popolare di Milano.

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.

Considerato l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2009, non è più in essere con la BPM la fideiussione a garanzia del prestito stesso pari a euro 13.484.000.

La fideiussione ricevuta è rilasciata da compagnia assicurativa a garanzia del rimborso del credito I.V.A. dell'anno 2006 per un importo di euro 2.288.638.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2009	5.156.316	Saldo al 31/12/2008	4.952.816	Variazioni	203.500
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.703.155	2.635.083	68.072
Altri ricavi e proventi	2.453.161	2.317.733	135.428
<b>Totale</b>	<b>5.156.316</b>	<b>4.952.816</b>	<b>203.500</b>

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

#### Ricavi per categoria di attività

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Canoni di godimento degli appartamenti	2.125.554	2.076.347
Canoni di godimento delle autorimesse	222.669	222.602
Affitti degli immobili commerciali	354.932	336.135
<b>Totale delle vendite e prestazioni</b>	<b>2.703.155</b>	<b>2.635.084</b>

#### 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	31/12/2009	31/12/2008
Recupero spese di riscaldamento alloggi	574.833	550.917
Recupero spese di riscaldamento commerciali	32.078	31.445
Recupero acqua calda alloggi	89.458	66.163
Recupero acqua calda commerciali	1.004	145
Recupero spese generali alloggi	1.097.404	1.073.155
Recupero spese generali commerciali	84.014	80.965
Recupero spese generali per conguagli	402.885	300.000
Recupero spese varie	48.905	101.660
Recupero icipi alloggi	167	371
Recupero icipi commerciali	24.843	25.501
<b>Totale dei recuperi spese</b>	<b>2.355.591</b>	<b>2.230.322</b>
Rimborsi assicurativi	23.919	22.976
Altri ricavi vari	30.720	30.900
Contributi Statali su mutui	42.931	33.535
<b>Totale altri ricavi compresi i contributi</b>	<b>97.570</b>	<b>87.411</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>2.453.161</b>	<b>2.317.733</b>

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2009	3.434.695	Saldo al 31/12/2008	3.007.342	Variazioni	427.353
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	42.330	61.214	(18.884)
Servizi	1.987.208	1.771.552	215.656
Salari e stipendi	574.792	545.016	29.776
Oneri sociali	181.873	173.325	8.548
Trattamento di fine rapporto	41.454	43.997	(2.543)
Altri costi del personale	19.591	16.921	2.670
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	53.372	40.493	12.879
Ammortamento immobilizzazioni materiali	350.981	160.537	190.444
Accantonamento per rischi		15.934	(15.934)
Oneri diversi di gestione	183.094	178.353	4.741
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.434.695</b>	<b>3.007.342</b>	<b>427.353</b>

### 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.

### Oneri diversi di gestione

La voce "ICI" è relativa ai soli immobili in uso diretto della Cooperativa, ai locali ad uso commerciale ed ai secondi box.

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

## C) Proventi e oneri finanziari

<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>(1.388.270)</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>(1.429.489)</b>	<b>Variazioni</b>	<b>41.219</b>
Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni		
Da partecipazione	364	358	6		
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni					
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	213.698	256.791	(43.093)		
Proventi diversi dai precedenti	26.325	101.826	(75.501)		
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.628.657)	(1.788.464)	159.807		
Utili (perdite) su cambi					
	<b>(1.388.270)</b>	<b>(1.429.489)</b>	<b>41.219</b>		

### Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Altre
Proventi da partecipazioni	364
	<b>364</b>

L'importo è dovuto all'attribuzione del dividendo relativo alla partecipazione detenuta nel CCFS a seguito della delibera dell'assemblea del 29/05/2009.

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi su obbligazioni	213.698
Interessi su titoli	
Interessi bancari e postali	4.764
Interessi su finanziamenti	
Interessi su crediti commerciali	5.036
Altri proventi	16.525
	<b>240.023</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi medio credito	28.625
Sconti o oneri finanziari	24.812
Interessi su finanziamenti	1.533.019
Altri oneri su operazioni finanziarie	42.201
	<b>1.628.657</b>

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2009	(30.987)	Saldo al 31/12/2008	0	Variazioni	(30.987)
---------------------	----------	---------------------	---	------------	----------

### Svalutazioni

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie	(30.987)		(30.987)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	<b>(30.987)</b>		<b>(30.987)</b>

Considerato lo stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. si è provveduto, prudenzialmente, alla svalutazione del 20% della voce "Crediti verso cooperative e consorzi" rappresentante 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. Tale credito ammonta a euro 154.937.

## E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2009	18.438	Saldo al 31/12/2008	176.201	Variazioni	(157.763)
---------------------	--------	---------------------	---------	------------	-----------

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Sopravvenienze attive	29.112	252.330
Totale proventi	29.112	252.330
Imposte esercizi precedenti	(214)	(38.980)
Sopravvenienze passive	(10.461)	(37.149)
Totale oneri	(10.674)	(76.129)
	<b>18.438</b>	<b>176.201</b>

### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2009	296.508	Saldo al 31/12/2008	169.292	Variazioni	127.216
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	---------

Imposte	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRÈS	274.091	148.036	126.055
IRAP	22.417	21.256	1.161
	<b>296.508</b>	<b>169.292</b>	<b>127.216</b>

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	320.802	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	88.221
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>		
Reddito degli immobili	2.129.218	
Spese relative agli immobili	2.165.508	
Interessi passivi indeducibili ex art. 96	110.720	
Interessi passivi indeducibili ex art. 90 L. 311/2004	581.683	
Imposte indeducibili o non pagate	69.105	
Oneri di utilità sociale	47.473	
Sopravvenienze passive	4.646	
Ammortamenti indeducibili	336.922	
Svalutazioni e accantonamenti indeducibili	30.987	
Altre variazioni	14.903	
	<b>5.491.165</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Proventi degli immobili	(2.125.554)	
Rimborsi spese da soci	(2.213.652)	
Deduzione rendita catastale art. 2, c. 5 L. 388/00	(397.520)	
Contributi sui mutui EX ART. 88 tuir c.3	(42.932)	
Spese non dedotte in prec. Es. per competenza	(1.602)	
Utile a riserva legale indivisibile	(16.277)	
3% utile ai fondi mutualistici ex L. 59/92	(729)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(17.006)	
	<b>(4.815.271)</b>	
Imponibile fiscale	996.696	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>274.091</b>

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Imponibile IRAP</b>		
Retribuzioni spettanti ai lavoratori dipendenti	574.792	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
<b>Totale</b>	<b>574.792</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>22.417</b>

#### 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	2.578

L'Assemblea dei Soci del 9 luglio 2009 ha fissato il compenso dei membri effettivi del Collegio Sindacale facendo riferimento alle tariffe minime degli ordini professionali.

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	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%	
ESERCIZIO	2009	2.703.155	100%	2.348.223	87%	354.932	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.:

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

*Il Presidente del Consiglio di amministrazione*  
**Alberto Fama**

"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 2009
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2009
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2009

# PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2009

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2008	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	Fdo Amm. rivalutato	Valore netto 2008	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2009	Anmortam. 2009	Fondo Ammort.	Valore Netto 2009
1907	Tagliabue 1/F	552.785,23	804.326,91	1.357.112,14				1.357.112,14	51.865,24	1.408.977,38		0,00	1.408.977,38
1910	Tagliabue 1/E	912.959,51	435.438,24	1.348.397,75				1.348.397,75	29.612,89	1.378.010,64		0,00	1.378.010,64
1926	Tagliabue 1/G	371.760,10	633.901,39	1.005.661,49				1.005.661,49	10.048,34	1.015.709,83		0,00	1.015.709,83
1929	Matteotti 35	1.625.517,82	415.449,09	2.040.966,91				2.040.966,91	39.785,57	2.080.752,48		0,00	2.080.752,48
1939	Tagliabue 12	245.020,36	1.069.102,60	1.314.122,96				1.314.122,96	359.419,82	1.673.542,78		0,00	1.673.542,78
1950	Tagliabue 1/H	584.176,55	1.508.972,02	2.093.148,57				2.093.148,57	112.788,12	2.205.936,69		0,00	2.205.936,69
1952	Tagliabue 1/ABCD	883.311,02	2.236.473,44	3.119.784,46				3.119.784,46	127.231,28	3.247.015,74		0,00	3.247.015,74
1953	Pieroni 3/ABC	568.482,94	1.826.224,22	2.394.707,16				2.394.707,16	632.087,32	3.026.794,48		0,00	3.026.794,48
1956	Pieroni 3/DEFG	930.191,31	2.904.594,98	3.834.786,29				3.834.786,29	1.155.967,36	4.990.753,65		0,00	4.990.753,65
1959	Adige 23/25/27	735.707,11	2.728.988,61	3.464.695,72				3.464.695,72	41.286,46	3.505.982,18		0,00	3.505.982,18
1960	Marconi 16	973.078,52	2.923.519,32	3.896.597,84				3.896.597,84	134.696,03	4.031.293,87		0,00	4.031.293,87
1961	Trino 21	925.070,94	2.695.299,24	3.620.370,18				3.620.370,18	16.417,42	3.636.787,60		0,00	3.636.787,60
1963	Adige 20	1.432.230,37	3.507.334,99	4.939.565,36				4.939.565,36	127.939,93	5.067.505,29		0,00	5.067.505,29
1965	Adda 17	2.979.684,64	2.380.925,28	5.360.609,92				5.360.609,92	37.326,67	5.397.936,59		0,00	5.397.936,59
1966	Adda 15	2.766.270,89	2.898.492,60	5.664.763,49				5.664.763,49	92.824,27	5.757.587,76		0,00	5.757.587,76
1967	Adda 13	2.970.571,84	2.656.161,11	5.626.732,95				5.626.732,95	34.081,03	5.660.813,98		0,00	5.660.813,98
1968	Trino 8	2.315.766,41	1.647.784,40	3.963.550,81				3.963.550,81	115.970,57	4.079.521,38		0,00	4.079.521,38
1974	M. Grappa 7/9	1.617.370,10	7.770.086,90	9.387.457,00				9.387.457,00	788.141,95	10.175.598,95		0,00	10.175.598,95
1977	M. Grappa 1	1.232.216,17	4.306.749,18	5.538.965,35				5.538.965,35	35.959,32	5.574.924,67		0,00	5.574.924,67
1978	M. Grappa 3	1.358.284,61	4.218.606,37	5.576.890,98				5.576.890,98	27.133,68	5.604.024,66		0,00	5.604.024,66
2003	Pedretti 43/45	5.890.902,66	1.531.561,00	7.422.463,66				7.422.463,66	141.508,03	7.563.971,69		0,00	7.563.971,69
2006	M. Sabotino 8 ex AEG	5.894.296,99	0,00	5.894.296,99				5.894.296,99	207.832,84	6.102.129,83		0,00	6.102.129,83
2006	N. Sauro 7	805.111,00	0,00	805.111,00				805.111,00		805.111,00		0,00	805.111,00
	Box Tagliabue	72.765,46	470.914,33	543.679,79				543.679,79		543.679,79		0,00	543.679,79
	Box Adda	119.109,77	677.660,23	796.770,00				796.770,00	6.197,50	802.967,50		0,00	802.967,50
	Box M. Grappa	463.902,53	653.399,00	1.117.301,53				1.117.301,53		1.117.301,53		0,00	1.117.301,53
	Box Adige 20	166.029,20	460.341,00	626.370,20				626.370,20		626.370,20		0,00	626.370,20
	Comm. Matteotti 35/Comm	1.204.119,11	0,00	1.204.119,11				1.204.119,11		1.204.119,11		0,00	1.204.119,11
	Ufficio Matteotti 35/Uff	841.860,42	0,00	841.860,42				841.860,42		841.860,42		0,00	841.860,42
	<b>Su terreni in proprietà</b>	<b>41.438.553,58</b>	<b>53.362.306,45</b>	<b>94.800.860,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94.800.860,03</b>	<b>4.326.121,64</b>	<b>99.126.981,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.126.981,67</b>
1981	Stelvio 51	1.455.983,35	3.227.670,86	4.683.654,21	281.235,39	549.937,00	831.172,00	3.852.482,21	10.052,57	4.693.706,78	62.298,95	893.470,95	3.800.235,83
1983	Stelvio 49	1.813.863,05	3.259.224,22	5.073.087,27	329.829,91	590.368,00	920.198,00	4.152.889,27	10.883,28	5.083.970,55	65.058,95	985.256,95	4.098.713,60
1986	Stelvio 55/63	4.064.494,10	6.192.427,81	10.256.921,91	754.225,19	1.149.094,00	1.903.319,00	8.353.602,91	188.606,83	10.445.528,74	127.495,67	2.030.814,67	8.414.714,07
1991	Stelvio 65	2.705.571,99	1.663.487,10	4.369.059,09	462.447,90	284.330,00	746.778,00	3.622.281,09	52.533,59	4.421.592,68	49.659,66	796.437,66	3.625.155,02
	Box Stelvio	276.780,72	607.709,72	884.490,44	54.744,28	120.199,00	174.943,00	709.547,44		884.490,44	10.590,26	185.533,26	698.957,18
	Box Stelvio 65	312.853,82	145.954,97	458.808,79	56.939,03	26.564,00	83.503,00	375.305,79		458.808,79	5.071,70	88.574,70	370.234,09
	Box Stelvio 69	1.171.662,01	301.748,32	1.473.410,33	119.606,68	30.803,00	150.410,00	1.323.000,33		1.473.410,33	16.746,84	167.156,84	1.306.253,49
	<b>Su terr. in diritto sup.</b>	<b>11.801.209,04</b>	<b>15.398.223,00</b>	<b>27.199.432,04</b>	<b>2.059.028,38</b>	<b>2.751.294,62</b>	<b>4.810.323,00</b>	<b>22.389.109,04</b>	<b>262.076,27</b>	<b>27.461.508,31</b>	<b>336.922,02</b>	<b>5.147.245,02</b>	<b>22.314.263,29</b>
	<b>Totale fabbricati</b>	<b>53.239.762,62</b>	<b>68.760.529,45</b>	<b>122.000.292,07</b>	<b>2.059.028,38</b>	<b>2.751.294,62</b>	<b>4.810.323,00</b>	<b>117.189.969,07</b>	<b>4.588.197,91</b>	<b>126.588.489,98</b>	<b>336.922,02</b>	<b>5.147.245,02</b>	<b>121.441.244,96</b>

## ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2009

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.09	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.09	Valore Netto 31.12.09
Mobili, macchine ufficio	149.808,59	133.673,87	16.134,72	-	-	149.808,59	5.104,31	-	138.778,18	11.030,41
Elaboratori elettronici	107.944,57	100.165,58	7.778,99	-	-	107.944,57	3.680,40	-	103.845,98	4.098,59
Macchine elettroniche	566,55	566,55	0,00	0,00	-	566,55	0,00	-	566,55	0,00
Automezzi	38.137,50	31.608,02	6.529,48	-	-	38.137,50	1.451,00	-	33.059,02	5.078,48
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	48.426,85	9.956,80	0,00	-	58.383,65	3.823,18	-	52.250,03	6.133,62
Totale	363.939,38	323.539,39	40.399,99	0,00	0,00	363.939,38	14.058,89	0,00	337.598,28	26.341,10

## ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2009

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.09	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.09	Valore Netto 31.12.09
Costi sviluppo software (a)	219.184,09	179.136,77	40.047,32	55.880,66	-	275.064,75	16.946,88	-	196.083,65	78.981,10
Costi manutenzione plurienn. (b)	116.873,86	116.873,86	0,00	0,00	-	116.873,86	-	-	116.873,86	-
Altri oneri pluriennali (c)	380.620,64	331.125,46	49.495,18	50.500,00	-	431.120,64	36.425,56	-	367.551,02	63.569,62
	716.678,59	627.136,09	89.542,50	106.380,66	-	823.059,25	53.372,44	-	680.508,53	142.550,72
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	219.184,09	179.136,77	40.047,32	55.880,66	-	275.064,75	16.946,88	-	196.083,65	78.981,10
Altri costi pluriennali (b+c)	497.494,50	447.999,32	49.495,18	50.500,00	-	547.994,50	36.425,56	-	484.424,88	63.569,62
Totale	716.678,59	627.136,09	89.542,50	106.380,66	-	823.059,25	53.372,44	-	680.508,53	142.550,72



