



Relazioni e Bilancio 2010

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. 7474

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 31/12/2010

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2010 riporta un risultato positivo pari a Euro 21.296.

Il 2010 è stato il primo anno di lavoro del "nuovo" Consiglio d'Amministrazione e "nuovo" non solo per l'ingresso di cinque nuovi consiglieri, ma anche perché il rinnovo delle cariche è avvenuto in maniera diversa e nuova rispetto ai precedenti mandati. Infatti, durante l'assemblea del maggio scorso, i soci hanno deliberato di aumentare il numero dei consiglieri da nove a undici.

Il Consiglio d'Amministrazione ha proseguito i molti progetti iniziati nei mandati precedenti. Un particolare rilievo va fatto in merito all'edificazione dell'area ex AEG: i rapporti con l'Amministrazione Comunale si sono definitivamente arenati fino a respingere definitivamente e con diverse motivazioni il PII (Piano Intervento Integrato) presentato. Allo stato attuale siamo solo riusciti ad ottenere la presa d'atto del progetto da inserire nel nuovo PGT (Piano Generale del Territorio) che andrà discusso e approvato prossimamente. Ciò significa che passeranno almeno due o tre anni prima di riuscire a edificare, salvo ulteriori irrigidimenti da parte dell'Amministrazione.

Anche per questo motivo, abbiamo raccolto alcune segnalazioni, che ci sono state fatte, su potenziali terreni da edificare nei comuni limitrofi, chiedendo collaborazione anche ad alcune cooperative dei comuni interessati dai potenziali interventi, col fine di costruire abitazioni per i soci in graduatoria. Le iniziative intraprese nel corrente anno sono in una fase di studio per valutarne le reali possibilità e i tempi di realizzazione, che potrebbero essere più rapidi di quelli che si prospettano sul territorio di Cusano Milanino. Non possiamo infatti dimenticarci degli oltre seicento soci che formano la graduatoria generale per l'assegnazione in godimento d'uso (affitto), piuttosto che gli oltre cento soci che vorrebbero acquistare casa. Del resto, come abbiamo anche ribadito nella relazione sul bilancio sociale, nel no-

stro comune le aree edificabili sono praticamente esaurite, quindi dobbiamo guardare alle aree dei comuni limitrofi.

Il continuo sviluppo della nostra Cooperativa, obbliga gli amministratori a far sì che l'organizzazione della società sia improntata alla massima efficienza sia del lavoro che delle risorse. Le pur valide commissioni interne al Consiglio di Amministrazione non bastano e quindi va in tal senso il progetto assegnato ad una società specializzata esterna di certificare la qualità della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino. Il lavoro che porterà alla certificazione dovrebbe terminare entro la fine del corrente anno.

Quanto sopra, unitamente ad un attento monitoraggio delle spese generali, ha il principale obiettivo di presentarci al corpo sociale sempre con maggiore trasparenza. Proprio in merito a questo argomento, verso la fine dell'anno, il Consiglio di Amministrazione ha preso importanti decisioni per recuperare i conguagli pregressi delle spese che, peraltro, verranno dilazionati in un ampio lasso di tempo. La strada sul rigore delle spese è stata intrapresa, l'obiettivo è ambizioso ma ci sono tutte le caratteristiche per raggiungerlo.

Anche il progetto di ridefinizione del prestito sociale va in questo senso: è allo studio la possibilità di introdurre vincoli temporali di scadenza che siano vantaggiosi sia per i soci che per la società.

Di tutto quanto sopra verrà data ampia informativa in assemblee apposite nonché nella relazione del bilancio sociale che deve diventare e diventerà lo strumento più importante per una società come la nostra inserita nel mondo della cooperazione.

Nel corso del 2010 abbiamo continuato a finanziare il progetto anziani che consiste nel monitoraggio dei bisogni relativi ai residenti "over 75". La prima fase progettuale, sfociata con la presentazione dello studio, è terminata proprio nel mese di aprile, la seconda fase, quella più operativa, dovrebbe concretizzarsi nella realizzazione

di nuovi servizi o collaborazioni non in contrapposizione o in concorrenza con quanto esistente sul territorio, ma potenziando quanto in essere ovvero di crearne nuovi laddove carenti.

Il tema è di grande importanza e attualità anche per la sempre maggior carenza di welfare pubblico. A tal proposito vogliamo sottolineare come la nostra Cooperativa ha sempre collaborato con le varie amministrazioni comunali, indipendentemente dallo schieramento a cui appartengono, in quanto non dobbiamo mai dimenticare che la nostra "Mission" non è quella di fare opposizione strumentale e politica ma bensì perseguire i nostri principali scopi statutari che sono quelli di realizzare case ed alloggi decorosi per i nostri soci, oltre a farsi carico, nei limiti del possibile, delle loro necessità comprese quelle assistenziali e del tempo libero.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra Cooperativa, come ben sapete, opera prevalentemente 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 2010 sono stati rispettati i programmi formulati dal Consiglio di Amministrazione e tutte le iniziative previste sono state realizzate o sono in corso di completamento ad eccezione di quanto già riferito per l'area ex AEG. 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 è stata svolta nel Comune di Cusano Milanino.

Sotto il profilo giuridico la società non controlla, né direttamente e neppure indirettamente, altre società.

Andamento della gestione

La gestione 2010 della Cooperativa ha registrato un andamento assolutamente in linea con quella degli anni precedenti e ciò nonostante la crisi, di portata mondiale, avvertita pesantemente anche dai nostri soci.

Non sono pochi coloro che hanno perso il posto di lavoro, altri rischiano di perderlo e diventa sempre più difficile trovare un'occupazione, soprattutto per i giovani alla ricerca del primo impiego.

La prudenza e l'oculatazza nelle scelte effettuate, l'attenzione e lo scrupolo nel mantenere efficiente il patrimonio immobiliare ed i tentativi, anch'essi prudenti, ma sempre più insistenti, per incrementare il patrimonio immobiliare, hanno perpetuato i consueti risultati di crescita, sia dal punto di vista economico che, soprattutto, patrimoniale.

La nostra Cooperativa ha sempre guardato con diffidenza e con sospetto a tutte le offerte della c.d. finanza allegra, anche se una parte della cooperazione ne è stata coinvolta.

Tuttavia non riteniamo di essere stati più bravi di altri, ma semplicemente confermare il valore dei nostri principi di sana amministrazione, di solidarietà, di trasparenza e di rispetto della fiducia che viene in noi riposta.

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 so-

cietà (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni 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.

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.

I ristori, pertanto, non possono aver luogo per la semplice ragione che i corrispettivi dovuti dai soci tengono già conto dei costi sostenuti e non dalla logica del mercato.

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

Ancora una volta dobbiamo ribadire come la politica del costruire case in affitto sia dimenticata dalla classe dirigente. Praticamente è rimasto solo il mondo della cooperazione ad attuare tale crescita. E il mondo della cooperazione dovrà pensare ad unire le forze per contare sempre di più nel nostro paese.

Comportamento della concorrenza

Nel nostro settore, quello di Cooperativa a proprietà indivisa, purtroppo non c'è concorrenza: nessuno ha interesse ad operare nel settore immobiliare destinato all'affitto.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa sono le uniche imprese con la vocazione dell'affitto rivolto ai ceti più deboli.

Clima sociale e politico

Da troppi anni ormai in Italia viviamo in un clima politico unico al mondo: i problemi della gente non formano quasi mai oggetto di discussione seria nelle sedi politiche competenti. La crisi mondiale ha registrato un peggioramento rispetto all'anno precedente. Il terremoto in Giappone, con il conseguente tsunami e la rottura delle centrali nucleari, ha recentemente contribuito a peggiorare le condizioni già negative.

La situazione che si è venuta a creare nei paesi del Mediterraneo, in particolare nei paesi del nord Africa e del medio oriente, impegna, anche militarmente, il nostro paese. C'è quindi più di un motivo di preoccupazione, anche per gli effetti da tempo facilmente prevedibili, senza che i paesi più industrializzati e/o più ricchi abbiano fatto granché.

I 150 anni dell'unità d'Italia

Nonostante il clima generale e globale fosse di assoluta gravità e pericolo, abbiamo avuto la possibilità di assistere e partecipare ad un evento che il Presidente della Repubblica ha voluto con la forza di chi ancora coltiva gli ideali di democrazia, solidarietà, di fratellanza e di unione: ci riferiamo alle celebrazioni per i 150 anni dell'unità d'Italia. Riteniamo che l'iniziativa del Presidente sia stata opportuna ed è stata da noi condivisa e sostenuta.

In tale contesto, abbiamo distribuito a tutti i soci inquilini il "tricolore", invitandoli ad esporlo dalle nostre case. E' stato un successo, soprattutto nelle settimane di marzo, in concomitanza con la ricorrenza.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda l'esercizio trascorso, riteniamo debba intendersi sostanzialmente positivo.

Nella tabella che segue, sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi, in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e risultato prima delle imposte.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Valore della produzione	523.402	490.523	608.030
Margine operativo lordo	(376.213)	(327.187)	(171.229)
Risultato prima delle imposte	334.349	320.802	692.186

Principali dati economici

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

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ricavi netti	2.846.588	2.703.155	143.433
Costi esterni	2.323.186	2.212.632	110.554
Valore Aggiunto	523.402	490.523	32.879
Costo del lavoro	899.615	817.710	81.905
Margine Operativo Lordo	(376.213)	(327.187)	(49.026)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	432.390	404.353	28.037
Risultato Operativo	(808.603)	(731.540)	(77.063)
Proventi diversi	2.685.126	2.453.161	231.965
Proventi e oneri finanziari	(1.479.160)	(1.388.269)	(90.891)
Risultato Ordinario	397.363	333.352	64.011
Componenti straordinarie nette	(63.014)	(12.550)	(50.464)
Risultato prima delle imposte	334.349	320.802	13.547
Imposte sul reddito	313.053	296.508	16.545
Risultato netto	21.296	24.294	(2.998)

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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
ROE netto	0,00	0,00	0,01
ROE lordo	0,00	0,00	0,01
ROI	0,01	0,01	0,02
ROS	0,66	0,64	0,74

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	189.379	142.551	46.828
Immobilizzazioni materiali nette	123.636.525	121.594.198	2.042.327
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.063.324	1.037.922	25.402
Capitale immobilizzato	124.889.228	122.774.671	2.114.557
Crediti verso Clienti	523.639	614.781	(91.142)
Altri crediti	1.580.408	1.034.887	545.521
Ratei e risconti attivi	181.650	185.519	(3.869)
Attività d'esercizio a breve termine	2.285.697	1.835.187	450.510
Debiti verso fornitori	1.127.701	1.440.485	(312.784)
Debiti tributari e previdenziali	557.165	535.023	22.142
Altri debiti	83.400	111.396	(27.996)
Ratei e risconti passivi	25.404	24.918	486
Passività d'esercizio a breve termine	1.793.670	2.111.822	(318.152)
Capitale d'esercizio netto	492.027	(276.635)	768.662
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	266.087	247.174	18.913
Altre passività a medio e lungo termine	51.863	50.532	1.331
Passività a medio lungo termine	317.950	297.706	20.244
Capitale investito	125.063.305	122.200.330	2.862.975
Patrimonio netto	(69.926.074)	(69.892.584)	(33.490)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.392.952)	(5.403.019)	10.067
Posizione finanziaria netta a breve termine	(49.744.279)	(46.904.727)	(2.839.552)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(125.063.305)	(122.200.330)	(2.862.975)

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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Margine primario di struttura	(55.061.769)	(53.025.459)	(48.687.490)
Quoziente primario di struttura	0,56	0,57	0,59
Margine secondario di struttura	(49.252.252)	(47.181.362)	(39.502.383)
Quoziente secondario di struttura	0,61	0,62	0,67

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2010, era la seguente (in Euro):

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Depositi bancari	3.073.947	2.869.188	204.759
Denaro e altri valori in cassa	31.509	23.982	7.527
Disponibilità liquide ed azioni proprie	3.105.456	2.893.170	212.286
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.885.000	2.000.000	2.885.000
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	57.466.521	51.399.447	6.067.074
Quota a breve di finanziamenti	268.214	398.450	(130.236)
Debiti finanziari a breve termine	57.734.735	51.797.897	5.936.838
Posizione finanziaria netta a breve termine	(49.744.279)	(46.904.727)	(2.839.552)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	3.485.300	3.271.910	213.390
Quota a lungo di finanziamenti	2.006.267	2.274.481	(268.214)
Crediti finanziari	(98.615)	(143.372)	44.757
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.392.952)	(5.403.019)	10.067
Posizione finanziaria netta	(55.137.231)	(52.307.746)	(2.829.485)

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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Liquidità primaria	0,17	0,12	0,21
Liquidità secondaria	0,17	0,12	0,21
Indebitamento	0,93	0,85	0,85
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,61	0,62	0,67

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,17. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili per la semplice ragione che i prestiti sociali sono considerati a breve, anzi a vista. La storia della nostra Cooperativa dimostra che i prestiti sociali sono sempre aumentati.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,17. Vale quanto riferito nel paragrafo precedente.

L'indice di indebitamento è pari a 0,93. L'ammontare dei debiti è da considerarsi ottima se si considera che i debiti per mutui superano di poco i due milioni di euro ed i debiti verso fornitori sono assolutamente insignificanti. Il debito più significativo è rappresentato dai prestiti sociali che rappresentano la linfa per le cooperative come la nostra che operano quasi esclusivamente a proprietà indivisa.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,61, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: la forza lavoro è costituita da 18 dipendenti, di cui n. 9 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	3	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.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	2.478.683
Altri beni	4.600

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.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Le nostre partecipazioni, di ammontare trascurabile, riguardano organismi del movimento cooperativo.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del C.C.

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, consapevoli 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 sensibilità 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 105 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 2011 auspichiamo che vadano a buon fine tutte quelle iniziative intraprese nel corso del 2010 e nei precedenti esercizi, 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 ordinario e, ove occorra, di tipo straordinario, per garantire la migliore vivibilità degli alloggi da

parte dei soci e delle loro famiglie. Nel Comune di Cusano Milanino le aree edificabili sono pressoché inesistenti e non sono molti i complessi immobiliari che possono essere trasformati da industriali a residenziali.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003, recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che, il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato aggiornato a norma di legge.

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 anche se abbiamo considerato solo 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.

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983, si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2010 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONE IMMOBILI

Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
Fabbricati	446.330	2.441.385	63.103.518	-	66.099.233

Destinazione del risultato d'esercizio

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

utile d'esercizio al 31/12/2010	Euro	21.296
riserva legale Indivisibile	Euro	20.657
3% ai fondi Mutualistici	Euro	639

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 31/12/2010

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2010	31/12/2009
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	142.203	78.981
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	47.176	63.570
	189.379	142.551
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	123.578.829	121.441.243
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	21.798	26.341
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	35.898	126.614
	123.636.525	121.594.198
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese cooperative e consorzi	38.085	37.700
d) altre imprese	1.124	1.124
	39.209	38.824
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	92.962	123.950
	92.962	123.950
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	5.653	19.422
	5.653	19.422
	98.615	143.372
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)	137.824	182.196
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	123.963.728	121.918.945
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	523.639	614.781
- oltre 12 mesi	940.039	437.950
	1.463.678	1.052.731

2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	1.454.558	996.984
- oltre 12 mesi	84.076	561.148
		1.538.634
4-ter) Per imposte anticipate		1.558.132
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	125.850	37.903
- oltre 12 mesi		
		125.850
		37.903
		3.128.162
		2.648.766
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6) Altri titoli		
	4.885.000	2.000.000
	4.885.000	2.000.000
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	3.073.947	2.869.188
2) Assegni	8.054	
3) Denaro e valori in cassa	23.455	23.982
	3.105.456	2.893.170
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	11.118.618	7.541.936
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	181.650	185.519
		181.650
		185.519
TOTALE ATTIVO	135.263.996	129.646.400

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2010	31/12/2009
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	80.652	71.797
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV. Riserva legale	3.974.214	3.946.581
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
IX. Utile d'esercizio	21.296	24.294
TOTALE PATRIMONIO NETTO	69.926.074	69.892.584
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri		
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	266.087	247.174
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
2) Obbligazioni convertibili		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	57.466.521	51.399.447
- oltre 12 mesi	3.485.300	3.271.910
	60.951.821	54.671.357

4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	268.214		398.450
- oltre 12 mesi	2.006.267		2.274.481
		2.274.481	2.672.931
5) Debiti verso altri finanziatori			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	4.086		1.135
- oltre 12 mesi			
		4.086	1.135
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.127.701		1.440.485
- oltre 12 mesi			
		1.127.701	1.440.485
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	527.686		506.707
- oltre 12 mesi			
		527.686	506.707
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	29.479		28.316
- oltre 12 mesi			
		29.479	28.316
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	83.400		111.396
- oltre 12 mesi	47.777		49.397
		131.177	160.793
TOTALE DEBITI		65.046.431	59.481.724
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	25.404		24.918
		25.404	24.918
TOTALE PASSIVO		135.263.996	129.646.400

CONTI D'ORDINE

	31/12/2010	31/12/2009
1) Rischi assunti dall'impresa		
2) Impegni assunti dall'impresa	10.065.828	20.065.828
3) Beni di terzi presso l'impresa		
4) Altri conti d'ordine	4.011.968	3.551.067
TOTALE CONTI D'ORDINE	14.077.796	23.616.895

CONTO ECONOMICO

	31/12/2010	31/12/2009
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.846.588	2.703.155
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	2.674.894	2.410.229
- contributi in conto esercizio	10.232	42.932
	2.685.126	2.453.161
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.531.714	5.156.316

B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	47.417	42.330
7) Per servizi	2.057.025	1.987.208
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	637.947	574.792
b) Oneri sociali	196.884	181.873
c) Trattamento di fine rapporto	45.774	41.454
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	19.010	19.591
	899.615	817.710
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	82.150	53.372
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	350.240	350.981
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	432.390	404.353
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	218.744	183.094
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	3.655.191	3.434.695
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.876.523	1.721.621
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri	385	364
	385	364
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	57.699	213.698
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	26.605	26.325
	84.581	240.023
	84.966	240.387
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	1.564.126	1.628.656
	1.564.126	1.628.656
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.479.160)	(1.388.269)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) Rivalutazioni:		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie	30.987	30.987
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	30.987	30.987
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	(30.987)	(30.987)
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	2.563	29.112
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
	2.563	29.112

21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		214
- imposte esercizi precedenti	16.965	
- varie	17.622	10.461
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	
		34.590
		10.675
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	(32.027)	18.437
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	334.349	320.802
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	313.053	296.508
		313.053
		296.508
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	21.296	24.294

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alberto Fama

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alberto Fama

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2010

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

AI SOCI DELLA COOPERATIVA
EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO
SOC. COOP.

Il bilancio al 31.12.2010 che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione nei termini di legge, è stato redatto secondo le disposizioni di legge.

Il suddetto documento risulta pertanto costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione. Tale complesso di documenti è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale nel rispetto del termine imposto dall'art. 2429 del Codice Civile. Il bilancio chiuso al 31.12.2010 che viene sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione presenta, in sintesi, le seguenti risultanze (importi arrotondati all'unità di euro):

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	135.263.996
PASSIVITÀ E FONDI	65.337.922
(di cui euro 60.951.821 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	
PATRIMONIO NETTO	69.926.074
(di cui euro 21.296 per il risultato di esercizio 2010)	

Il risultato dell'esercizio 2010
trova riscontro nel

CONTO ECONOMICO

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	5.531.714
COSTI DELLA PRODUZIONE	(3.655.191)
DIFFERENZA	1.876.523
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.479.160)
RETTIFICHE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	(30.987)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(32.027)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	334.349
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(313.053)
RISULTATO DI ESERCIZIO	21.296

Per quanto riguarda la nostra attività di vigilanza e i controlli svolti su tale bilancio, vi diamo atto di quanto segue.

RELAZIONE SUI RISULTATI DELL'ESERCIZIO SOCIALE E SULL'ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ADEMPIMENTO DEI NOSTRI DOVERI – OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE AL BILANCIO ED ALLA SUA APPROVAZIONE (ART. 2429, comma 2, C.C.)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2010 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale, raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. I Sindaci nell'espletamento del mandato ex art. 2403 C.C. affidato loro dall'assemblea dei soci, hanno provveduto, così come risulta dal Libro dei verbali del Collegio Sindacale, ad eseguire i controlli previsti dalla vigente normativa. In particolare:

- 1) Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- 2) Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che 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 ed allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- 3) 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.
- 4) Prima della stesura della presente relazione abbiamo tenuto due riunioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27/01/2010 n. 39. Non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
- 5) Verifica dei requisiti di mutualità prevalente:

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. Ai sensi dell'art. 2545 C.C. attestiamo che gli amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti con le convenzioni con i Comuni;
- L'impiego della liquidità, prodotto dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la Cooperativa;
- I proventi dell'attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali, quindi, nell'interesse dei soci.

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa ha svolto, nell'esercizio 2010, la propria attività prevalentemente in favore dei propri soci. Tale condizione di prevalenza della mutualità, attestata anche dagli amministratori nel corpo della Nota Integrativa, si evidenzia contabilmente in base al seguente parametro quantitativo, così come previsto dall'art. 2513 C.C.:

• Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizio euro 2.846.588 di cui euro 2.453.966 (86,20%) in favore dei soci e euro 392.622 (13,80%) in favore di non soci.

Esistono inoltre gli altri requisiti per la mutualità prevalente. In particolare:

la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa è iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, al n. A100548 categoria edilizia di abitazione;

lo statuto sociale prevede tutte le condizioni di cui all'art. 2514 C.C.

- 6) Abbiamo verificato che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di Legge, in ordine sia al limite massimo per socio, sia alla remunerazione, sia al rapporto tra patrimonio di riferimento ed entità della raccolta. Si conferma la correttezza

dei dati esposti in Nota Integrativa, con specifica sottoscrizione del nostro Collegio.

- 7) Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- 8) Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 C.C..

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi, tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, C.C.. Le immobilizzazioni immateriali, comprendenti i costi per il nuovo programma gestionale aziendale 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. Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'e-

spletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo. In considerazione di quanto sopra, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2010, così come redatto dagli Amministratori, nonché la proposta dei medesimi di destinare l'utile d'esercizio di euro 21.296, conformemente al disposto dell'art. 2445 quater C.C., alle norme statutarie, nonché agli obblighi di versamento del 3% degli utili netti ai fondi mutualistici.

Cusano Milanino, 14 aprile 2011

I SINDACI
Laura Tanzi
Sabina Giussani
Francesco Morabito

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2010

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 2010 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.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2010 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

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

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 imponible, le differenze che si generano sono permanenti, nel senso che non verranno mai recuperate in esercizi futuri.

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

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

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

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto 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 vi-

ta 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:

Immateriali

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

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

Materiali

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

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

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

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83, 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'artt. 90 e 96 del TUIR.

- Per l'IRAP si è tenuto conto del particolare trattamento previsto dall'articolo 17, comma 4 del DLgs 446/97 (sistema tributativo).
- 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 nella consegna o nel perfezionamento degli effetti traslativi per i beni materiali e per quanto concerne la prestazione di servizi nella maturazione del corrispettivo o nel completamento della prestazione.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

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

Nel corso del 2010 le garanzie rilasciate da terzi per nostro conto si sono implementate

a fronte del rimborso IVA 2008 di euro 460.901 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, per euro 516.456,90 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. Come già accennato nello scorso bilancio d'esercizio, al 30 giugno 2010, si è provveduto 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 è stata 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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	2	2	0
Impiegati	6	5	1
Operai	9	9	0
	18	17	1

La variazione dell'organico alla voce "impiegati" è dovuta all'assunzione a tempo determinato 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 31/12/2010	189.379	Saldo al 31/12/2009	142.551	Variazioni	46.828
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2010
Diritti brevetti industriali	78.981	105.519		42.297	142.203
Altre	63.570	23.460		39.854	47.176
	142.551	128.979		82.150	189.379

Gli incrementi sono dovuti all'acquisto dalla società SDG srl del nuovo gestionale aziendale "Oasi", del programma di archiviazione "Genius Loci" 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	275.065	198.084			78.981
Altre	547.995	484.425			63.570
	823.060	680.509			142.551

Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2010 non è stata effettuata alcuna riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2010	123.636.525	Saldo al 31/12/2009	121.594.198	Variazioni	2.042.327
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	-----------

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	126.588.487
Ammortamenti esercizi precedenti	(5.147.244)
Saldo al 31/12/2009	121.441.243
Acquisizione dell'esercizio	2.478.683
Ammortamenti dell'esercizio	(341.097)
Saldo al 31/12/2010	123.578.829

Nell'esercizio sono stati realizzati e ultimati interventi di sistemazione e ristrutturazione su immobili di proprietà della Cooperativa i cui costi avendo prodotto un permanente aumento nel loro valore, sono stati portati ad incremento del valore contabile degli immobili stessi. Gli incrementi dell'esercizio hanno riguardato: il completamento della ristrutturazione del plesso di Via Pieroni 3 e Via Tagliabue 12, i lavori per l'adeguamento degli impianti elettrici negli stabili di via Tagliabue 1/H, un intervento straordinario presso la sala da ballo del "Circolino" in via Adige 22 concernente il rifacimento della copertura, i controsoffitti e il parziale adeguamento dell'impianto elettrico, il risanamento di soffitti ed intonaci presso un esercizio commerciale in via Tagliabue/Matteotti, ristrutturazione di n° 25 alloggi e n° 5 commerciali nei vari stabili per cambio assegnatari.

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 125.774 così suddivisi: 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, per euro 43.037; perdite su INTEREST RATE SWAP, quale strumento derivato di copertura, decorrenza 2 gennaio 2007, che di fatto vincola il tasso di interesse sul mutuo al 4.09% annuo per tutta la sua durata e cioè fino al 30/06/2018, data di estinzione del debito, per euro 82.687.

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 31/12/2010 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	(337.599)
Saldo al 31/12/2009	26.341
Acquisizione dell'esercizio	4.600
Ammortamenti dell'esercizio	(9.143)
Saldo al 31/12/2010	21.798

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2009	126.614
Incrementi	139.811
Decrementi	(230.527)
Saldo al 31/12/2010	35.898

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è data dagli acconti previsti dai contratti di manutenzione straordinaria in essere al 31/12/2010.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2010	137.824	Saldo al 31/12/2009	182.196	Variazioni	(44.372)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2009	Incremento	Decremento	31/12/2010
Cooperative e consorzi	37.700	385		38.085
Altre imprese	1.124			1.124
Arrotondamento				
	38.824	385		39.209

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

Denominazione	Sede	31/12/2009	Variazioni	31/12/2010
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	11.514	385	11.899
G.M.	Milano	10.000		10.000
Totale		37.700		38.085

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 28/05/2010. 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 384,57, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2009	Variazioni	31/12/2010
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	0	1.124
Totale		1.124	0	1.124

Crediti

Descrizione	31/12/2009	Incremento	Decremento	31/12/2010
Cooperative e consorzi	123.950		30.987	92.962
Altri	19.422	1.776	15.545	5.653
Arrotondamento				
	143.372	1.776	46.532	98.615

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 31/12/2010	3.128.162	Saldo al 31/12/2009	2.648.766	Variazioni	479.396
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti e soci	523.639	441.463	498.576	1.463.678
Per crediti tributari	1.454.558	84.076		1.538.634
Verso altri	125.850			125.850
	2.104.047	525.539	498.576	3.128.162

I crediti verso soci derivano dal conguaglio spese generali immobili pari a euro 568.109 deliberato dal C.D.A., dal conguaglio spese riscaldamento per euro 175.299, dal conguaglio spese per consumo acqua calda centralizzata per euro 14.956, rate di recupero lavori e altri costi nonché quietanze e crediti da incassare. La scansione temporale dei suddetti crediti, così come evidenziata in tabella, è dovuta alle delibere del C.D.A. circa il recupero in 10 anni del conguaglio spese generali alloggi sia per l'anno 2009 (euro 402.885) sia per il corrente esercizio.

I crediti verso altri sono rappresentati principalmente da una nota credito da ricevere da fornitori di circa euro 91.000 e da rimborsi assicurativi in attesa di riscossione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Fondo svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2009		25.378	25.378
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2010		25.378	25.378

La voce crediti tributari entro i 12 mesi al 31/12/2010 costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per acconti IRAP	22.417
Crediti per acconti IRES	273.395
Crediti per interessi su rimborso IVA	10.879
Crediti per ritenute su interessi attivi	7.711
Crediti per IVA a nuovo	1.140.156
	1.454.558

La voce crediti tributari oltre i 12 mesi al 31/12/2010 costituiti:

Descrizione	Importo
Credito per IVA	48.180
Crediti per rimborsi ILOR/IRPEG	30.293
Crediti per interessi su rimborsi ILOR/IRPEG	54.770
Fondo svalutazione crediti	-49.167
	84.076

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 un fondo specifico di svalutazione crediti tributari.

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2010	4.885.000	Saldo al 31/12/2009	2.000.000	Variazioni	2.885.000
---------------------	------------------	---------------------	------------------	------------	------------------

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Altri titoli	2.000.000	3.885.000	1.000.000	4.885.000
Arrotondamento				
	2.000.000	3.885.000	1.000.000	4.885.000

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 2010 sono:

- 20/05/10: vendita obbligazioni Bpm per euro 1.000.000 - scadenza a 2 anni - tasso 4,00%

Si è provveduto inoltre alle seguenti operazioni a parziale investimento della liquidità in essere:

- CDD Bpm 18/10/2010 – 18/02/2011 – euro 2.000.000;
- Prestito obbligazionario Bpm 12/11/2010/2013 - euro 1.000.000; tasso lordo: 1,45% – Cedola semestrale;
- Prestito obbligazionario Bpm 12/11/2010/2015 Zero Coupon – valore nominale euro 1.000.000, valore all'acquisto euro 885.000

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	3.105.456	Saldo al 31/12/2009	2.893.170	Variazioni	212.286
Descrizione	31/12/2010	31/12/2009			
Depositi bancari e postali	3.073.947	2.869.188			
Assegni	8.054				
Denaro e altri valori in cassa	23.455	23.982			
Arrotondamento					
	3.105.456	2.893.170			

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. La voce "Depositi Bancari e postali" è così costituita:

- BPM c/c n. 2: euro 1.048.030
- BPM c/c n. 16900 "Tesoreria": euro 2.000.000
- Altre banche: euro 25.917.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2010	181.650	Saldo al 31/12/2009	185.519	Variazioni	(3.869)
----------------------------	----------------	----------------------------	----------------	-------------------	----------------

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
RATEI ATTIVI	
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	11.290
RISCONTI ATTIVI	
Assicurazioni	167.586
Altri risconti	2.774
	181.650

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2010	69.926.074	Saldo al 31/12/2009	69.892.584	Variazioni	33.490
Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010	
Capitale	71.797	8.855		80.652	
Riserve di rivalutazione	65.849.912	0		65.849.912	
Riserva legale	3.946.581	27.633		3.974.214	
Utile (perdita) dell'esercizio	24.294	21.296	24.294	21.296	
	69.892.584	57.784	24.294	69.926.074	

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	65.187	3.436.053	65.849.912	522.894	69.874.046
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- a riserva		507.208		(507.208)	0
- altre destinazioni (fondi mutualistici)			(15.687)	(15.687)	
Altre variazioni	6.610	3.321			9.331
Risultato dell'esercizio precedente		(1)		24.294	24.293
Alla chiusura dell'esercizio precedente	71.797	3.946.581	65.849.912	24.294	69.892.584
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- a riserva		23.463		(23.463)	0
- altre destinazioni (fondi mutualistici)			(831)	(831)	
Altre variazioni	8.855	4.170			13.025
Risultato dell'esercizio corrente				21.296	21.296
Alla chiusura dell'esercizio corrente	80.652	3.974.214	65.849.912	21.296	69.926.074

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	17860	0,25
Quote	14687	2,58
Quote	857	25,00
Quote	241	70,00
Totale		80.652

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	80.652	B			
Riserve di rivalutazione	65.849.912	B			
Riserva legale	3.974.214	B			
Totale	69.904.778				
Quota non distribuibile	69.824.126				
Residua quota distribuibile	80.652	C			

(*) 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	3.974.214
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	63.103.518
	69.824.126

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2010	266.087	Saldo al 31/12/2009	247.174	Variazioni	18.913
---------------------	----------------	---------------------	----------------	------------	---------------

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
TFR, movimenti del periodo	247.174	45.774	26.861	266.087

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2010 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	45.774
Decremento per utilizzo dell'esercizio	0
Decremento per fondi complementari	26.064
Decremento per imposta sostitutiva TFR	797
	18.913

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2010	65.046.431	Saldo al 31/12/2009	59.481.724	Variazioni	5.564.707
---------------------	-------------------	---------------------	-------------------	------------	------------------

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	57.466.521	3.485.300		60.951.821
Debiti verso banche	268.214	1.177.329	828.938	2.274.481
Acconti	4.086			4.086
Debiti verso fornitori	1.127.701			1.127.701
Debiti tributari	527.686			527.686
Debiti verso istituti di previdenza	29.479			29.479
Altri debiti	83.400	47.777		131.177
	59.507.087	4.710.406	828.938	65.046.431

La voce "Acconti" si riferisce ad un conguaglio dovuto al servizio di manutenzione programmata impianti acqua calda sanitaria centralizzata per euro 1.711, e per mancato utilizzo locali commerciali per euro 2.375.

Debiti verso banche

Composizione dei debiti verso banche per mutui:

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2011	Rate 12-15	Rate dal 2016	Totale
INTESA – ex CARIPLO							
1497254	0	30/12/2010	1.032.914	0	0	0	0
INTESA-SANPAOLO							
1612389	30	30/06/2018	3.421.892	268.214	1.177.329	828.938	2.274.481
			4.454.806	268.214	1.177.329	828.938	2.274.481

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

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2010 è pari a euro 56.131.522.

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:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prestito sociale (Euro)	42.532.335	44.396.757	44.945.112	46.562.120	50.077.799	56.131.522
n. soci	4.245	4.287	4.368	4.462	4512	4602
n. soci ammessi nell'anno	114	98	125	137	107	138
n. soci recessi nell'anno	33	56	44	43	57	48

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 euro 67.167,80;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la Cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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

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

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

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

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Prestito sociale	56.131.522	50.077.799
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.334.999	1.321.648
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.128.800	1.095.910
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	2.356.500	2.176.000
	60.951.821	54.671.357

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

Movimenti del prestito sociale.

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2009	54.671.357
Versamenti del periodo	13.001.010
Interessi capitalizzati	1.334.999
Prelievi	-8.055.545
Saldo al 31/12/2010	60.951.821

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:

- 2,30% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,80% per i depositi fino a 67.167 euro fino al 31 agosto 2010.
- 1,80% per i depositi fino a 7.000 euro e 2,30% per i depositi fino a 67.167 euro a partire dal 1 settembre 2010.

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:

a	Prestito sociale	57.466.521
b	Patrimonio netto (Capitale più riserve)	69.891.753
c	Valore degli immobili da bilancio	123.578.829
d	Valore degli immobili ai fini I.C.I.	49.879.507
e	Differenza (d-c) x 50%	0
f	Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	69.891.753
g	Limite massimo di raccolta (3 volte f)	209.675.259
h	Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)	0,27

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 31/12/2010, supera la soglia dei 50 milioni di euro.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2010	25.404	Saldo al 31/12/2009	24.918	Variazioni	486
---------------------	--------	---------------------	--------	------------	-----

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

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	23.746
RISCONTI PASSIVI	
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	1.658
	25.404

CONTI D'ORDINE

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

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa			
Impegni assunti dall'impresa	10.065.828	20.065.828	-10.000.000
Beni di terzi presso l'impresa	0	0	0
Altri conti d'ordine	4.011.968	3.551.067	460.901
	14.077.796	23.616.895	-9.539.099

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 è stata 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, per euro 516.456,90 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.

Tenuto conto dello stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. non si ritiene ci sia rischio per la garanzia.

Le fideiussioni ricevute sono rilasciate da compagnia assicurativa a garanzia: del rimborso del credito I.V.A. dell'anno 2006 per un importo di euro 2.288.638; del rimborso del credito I.V.A. dell'anno 2008 per un importo di euro 460.901.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2010	5.531.714	Saldo al 31/12/2009	5.156.316	Variazioni	375.398
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.846.588	2.703.155	143.433
Altri ricavi e proventi	2.685.126	2.453.161	231.965
Totale	5.531.714	5.156.316	375.398

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

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31/12/2010, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Canoni di godimento alloggi	2.225.356	2.125.554	99.802
Canoni di godimento autorimesse	228.610	222.669	5.941
Canoni di locazione immobili commerciali	392.622	354.932	37.690
Totale	2.846.588	2.703.155	143.433

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2010, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Rimborsi assicurativi	18.375	23.919	-5.544
Rimborso riscaldamento	637.623	574.833	62.791
Rimborso acqua calda	98.463	89.458	9.006
Rimborso spese generali	1.099.837	1.097.404	2.433
Rimborso spese varie	77.047	48.905	28.141
Rimborso ICI	181	167	14
Ricavi per conguagli di gestione	568.109	402.885	165.224
Rimborso riscaldamento da commerciale	35.406	32.078	3.328
Rimborso acqua calda da commerciale	3.049	1.004	2.045
Rimborso spese generali da commerciale	79.981	84.014	-4.033
Rimborso Imposta ICI da commerciale	26.042	24.843	1.200
Ricavi e rimborsi diversi	30.781	30.720	61
Contributi in conto esercizio	10.232	42.932	-32.700
Totale	2.685.126	2.453.161	231.965

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2010	3.655.191	Saldo al 31/12/2009	3.434.695	Variazioni	220.496
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	47.417	42.330	5.087
Servizi	2.057.025	1.987.208	69.817
Salari e stipendi	637.947	574.792	63.155
Oneri sociali	196.884	181.873	15.011
Trattamento di fine rapporto	45.774	41.454	4.320
Altri costi del personale	19.010	19.591	(581)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	82.150	53.372	28.778
Ammortamento immobilizzazioni materiali	350.240	350.981	(741)
Oneri diversi di gestione	218.744	183.094	35.650
Totale	3.655.191	3.434.695	220.496

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 il 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 comprende principalmente: l'"ICI" relativa ai soli immobili in uso diretto della Cooperativa, ai locali ad uso commerciale ed ai secondi box, pari a euro 71.000, la "Tassa rifiuti" relativa ai soli immobili in uso diretto della Cooperativa per euro 4.840, i "contributi associativi" per euro 33.000 e le "obblazioni" per euro 90.000.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2010	(1.479.160)	Saldo al 31/12/2009	(1.388.269)	Variazioni	(90.891)
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	----------

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Da partecipazione	385	364	21
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	57.699	213.698	(155.999)
Proventi diversi dai precedenti	26.882	26.325	557
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.564.126)	(1.628.656)	64.530
	(1.479.160)	(1.388.269)	(90.891)

Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre
Proventi da partecipazioni			385
			385

L'importo è dovuto all'attribuzione del dividendo relativo alla partecipazione detenuta nel CCFS a seguito della delibera dell'assemblea del 28/05/2010.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni				57.699	57.699
Interessi bancari e postali				13.328	13.328
Interessi su crediti commerciali				5.876	5.876
Altri proventi				7.678	7.678
				84.581	84.581

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Altri oneri su op. fin.				5.603	5.603
Interessi medio credito				12.970	12.970
Sconti o oneri finanziari				4.057	4.057
Interessi su finanziamenti				1.541.496	1.541.496
				1.564.126	1.564.126

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2010	(30.987)	Saldo al 31/12/2009	(30.987)	Variazioni	0
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	---

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie	30.987	30.987	0
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	30.987	30.987	0

Considerato lo stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. si è provveduto, prudenzialmente, ad un' ulteriore 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 nominali euro 154.937.

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2010	(32.027)	Saldo al 31/12/2009	18.437	Variazioni	(50.464)
---------------------	----------	---------------------	--------	------------	----------

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Sopravvenienze attive diverse	2.563	29.112
Totale proventi	2.563	29.112
Imposte esercizi precedenti	(16.965)	(214)
Sopravvenienze passive diverse	(17.625)	(10.461)
Totale oneri	(34.590)	(10.675)
	(32.027)	18.437

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2010	313.053	Saldo al 31/12/2009	296.508	Variazioni	16.545
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

Imposte	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Imposte correnti:	313.053	296.508	16.545
IRIS	288.173	274.091	14.082
IRAP	24.880	22.417	2.463
	313.053	296.508	16.545

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte:	334.349	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	91.946
Variazioni fiscali in aumento della base imponibile:		
Reddito degli immobili non strumentali	2.505.970	
Spese relative agli immobili non strumentali	2.232.730	
Interessi passivi indeducibili ex art. 96 del TUIR	119.346	
Interessi passivi indeducibili ex Legge 311/2004	654.556	
Imposte indeducibili o non pagate	93.691	
Oneri di utilità sociale	90.230	
Sopravvenienze passive	17.625	
Ammortamenti indeducibili	341.097	
Svalutazioni e accantonamenti indeducibili	30.987	
Altre variazioni in diminuzione	14.114	
Totale variazioni in aumento della base imponibile:	6.100.364	
Proventi degli immobili non strumentali	2.453.966	
Rimborsi spese da soci	2.511.860	
Deduzione rendita catastale art. 2, c. 5 L. 388/00	382.291	
Spese non dedotte in prec. es. per competenza	2.879	
Utile a riserva legale indivisibile	14.268	
3% utile ai fondi mutualistici ex L. 59/92	639	
Art. 21, comma 10, legge 449/97 (imposte su imposte)	14.907	
Totale variazioni in diminuzione della base imponibile:	5.380.791	
Imponibile fiscale lordo	1.053.922	
Erogazioni liberali	6.000	
Imponibile fiscale netto	1.047.922	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (%)	27,5	288.173

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile IRAP		
Ributazioni spettanti ai lavoratori dipendenti	637.947	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
Totale	637.947	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
IRAP corrente per l'esercizio		24.880

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

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.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

- corrispettivi spettanti per la revisione legale dei conti annuali: euro 21.514
- corrispettivi spettanti per gli altri servizi di verifica svolti: euro 3.015
- corrispettivi spettanti per servizi di consulenza fiscale svolti: euro 0
- corrispettivi spettanti per altri servizi diversi dalla revisione legale: euro 0

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	
Collegio sindacale	11.280

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 C.C.)

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	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%
ESERCIZIO	2010	2.846.588	100%	2.453.966	86,2%	392.622	13,8%

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 2010
-
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2010
-
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2010

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2010

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2009	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2009	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2010	Ammortam. 2010	Fondo Ammort.	Valore Netto 2010
1907	Tagliabue 1/F	604.650,47	804.326,91	1.408.977,38				1.408.977,38	11.543,88	1.420.521,26		0,00	1.420.521,26
1910	Tagliabue 1/E	942.572,40	435.438,24	1.378.010,64				1.378.010,64	10.412,84	1.388.423,48		0,00	1.388.423,48
1926	Tagliabue 1/G	381.808,44	633.901,39	1.015.709,83				1.015.709,83	34.190,19	1.049.900,02		0,00	1.049.900,02
1929	Matteotti 35	1.665.303,39	415.449,09	2.080.752,48				2.080.752,48	1.461,00	2.082.213,48		0,00	2.082.213,48
1939	Tagliabue 12	604.440,18	1.069.102,60	1.673.542,78				1.673.542,78	414.085,77	2.087.628,55		0,00	2.087.628,55
1950	Tagliabue 1/H	696.964,67	1.508.972,02	2.205.936,69				2.205.936,69	72.106,43	2.278.043,12		0,00	2.278.043,12
1952	Tagliabue 1/ABCD	1.010.542,30	2.236.473,44	3.247.015,74				3.247.015,74	43.621,19	3.290.636,93		0,00	3.290.636,93
1953	Pieroni 3/ABC	1.200.570,26	1.826.224,22	3.026.794,48				3.026.794,48	275.335,93	3.302.130,41		0,00	3.302.130,41
1956	Pieroni 3/DEFG	2.086.158,67	2.904.594,98	4.990.753,65				4.990.753,65	511.835,34	5.502.588,99		0,00	5.502.588,99
1959	Adige 23/25/27	776.993,57	2.728.988,61	3.505.982,18				3.505.982,18	37.689,42	3.543.671,60		0,00	3.543.671,60
1960	Marconi 16	1.107.774,55	2.923.519,32	4.031.293,87				4.031.293,87	36.053,71	4.067.347,58		0,00	4.067.347,58
1961	Trino 21	941.488,36	2.695.299,24	3.636.787,60				3.636.787,60	23.022,44	3.659.810,04		0,00	3.659.810,04
1963	Adige 20	1.560.170,30	3.507.334,99	5.067.505,29				5.067.505,29	132.995,65	5.200.500,94		0,00	5.200.500,94
1965	Adda 17	3.017.011,31	2.380.925,28	5.397.936,59				5.397.936,59	0,00	5.397.936,59		0,00	5.397.936,59
1966	Adda 15	2.859.095,16	2.898.492,60	5.757.587,76				5.757.587,76	31.219,91	5.788.807,67		0,00	5.788.807,67
1967	Adda 13	3.004.652,87	2.656.161,11	5.660.813,98				5.660.813,98	34.056,21	5.694.870,19		0,00	5.694.870,19
1968	Trino 8	2.431.736,98	1.647.784,40	4.079.521,38				4.079.521,38	4.119,92	4.119.651,30		0,00	4.119.651,30
1974	M. Grappa 7/9	2.405.512,05	7.770.086,90	10.175.598,95				10.175.598,95	183.984,20	10.359.583,15		0,00	10.359.583,15
1977	M. Grappa 11	1.268.175,49	4.306.749,18	5.574.924,67				5.574.924,67	59.894,09	5.634.818,76		0,00	5.634.818,76
1978	M. Grappa 3	1.385.418,29	4.218.606,37	5.604.024,66				5.604.024,66	45.141,52	5.649.166,18		0,00	5.649.166,18
2003	Pedretti 43/45	6.032.410,69	1.531.561,00	7.563.971,69				7.563.971,69	81.006,77	7.644.978,46		0,00	7.644.978,46
2006	M. Sabotino 8 ex AEG	6.102.129,83	0,00	6.102.129,83				6.102.129,83	136.331,87	6.238.461,70		0,00	6.238.461,70
2006	N. Sauro 7	805.111,00	0,00	805.111,00				805.111,00	6,00	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	543.679,79		0,00	543.679,79
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50	802.967,50	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	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	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	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	841.860,42		0,00	841.860,42
Su terreni in proprietà		45.764.675,22	53.362.306,45	99.126.981,67	0,00	0,00	0,00	99.126.981,67	2.216.118,28	101.343.099,95	0,00	0,00	101.343.099,95
1981	Stelvio 51	1.466.035,92	3.227.670,86	4.693.706,78	343.534,34	549,937	893,471	3.800.235,83	52.129,66	4.745.836,44	63.153,53	956.624,48	3.789.211,96
1983	Stelvio 49	1.824.746,33	3.259.224,22	5.083.970,55	394.888,86	590,368	985,257	4.098.713,60	53.171,72	5.137.142,27	65.902,94	1.051.159,89	4.085.982,38
1986	Stelvio 55/63	4.253.100,93	6.192.427,81	10.445.528,74	881.720,86	1.149,094	2.030,815	8.414.714,07	138.257,36	10.583.786,10	129.590,48	2.160.405,15	8.423.380,95
1991	Stelvio 65	2.758.105,58	1.663.487,10	4.421.592,68	512.107,56	284,330	796,438	3.625.155,02	19.005,54	4.440.598,22	49.880,64	846.318,30	3.594.279,92
	Box Stelvio	276.780,72	607.709,72	884.490,44	65.334,54	120,199	185,533	698.957,18	884,490,44	884.490,44	10.750,72	196.283,98	688.206,46
	Box Stelvio 65	312.853,82	145.954,97	458.808,79	62.010,73	26,564	88,575	370.234,09	458,808,79	458.808,79	5.071,7	93.646,40	365.162,39
	Box Stelvio 69	1.171.662,01	301.748,32	1.473.410,33	136.353,52	30,803	167,157	1.306.253,49	1.473,410,33	1.473.410,33	16.746,84	183.903,68	1.289.506,65
Su terr. in diritto sup.		12.063.285,31	15.398.223,00	27.461.508,31	2.395.950,40	2.751.294,62	5.147.245,02	22.314.263,29	262.564,28	27.724.072,59	341.096,85	5.488.341,87	22.233.730,72
Totale fabbricati		57.827.960,53	68.760.529,45	126.588.489,98	2.395.950,40	2.751.294,62	5.147.245,02	121.441.244,96	2.478.682,56	129.067.172,54	341.096,85	5.488.341,87	123.578.830,67

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2010

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.10	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.10	Valore Netto 31.12.10
Mobili, macchine ufficio	149.808,59	138.778,18	11.030,41	4.600,00		154.408,59	3.442,10		142.220,28	12.188,31
Elaboratori elettronici	107.944,57	103.845,98	4.098,59	-		107.944,57	1.898,60		105.744,58	2.199,99
Macchine elettroniche	566,55	566,55	0,00	0,00		566,55			566,55	0,00
Automezzi	38.137,50	33.059,02	5.078,48	-		38.137,50	1.451,00		34.510,02	3.627,48
Autovetture	9.098,52	9.098,52	0,00	0,00		9.098,52			9.098,52	0,00
Attrezzature minori	58.383,65	52.250,03	6.133,62	0,00		58.383,65	2.351,50		54.601,53	3.782,12
Totale	363.939,38	337.598,28	26.341,10	4.600,00	0,00	368.539,38	9.143,20	0,00	346.741,48	21.797,90

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2010

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.10	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.10	Valore Netto 31.12.10
Costi sviluppo software (a)	275.064,75	196.083,65	78.981,10	105.519,06	-	380.583,81	42.296,79	-	238.380,44	142.203,37
Costi manutenz. plurienn. (b)	116.873,86	116.873,86	0,00	-	-	116.873,86	39.853,64	-	116.873,86	-
Altri oneri pluriennali (c)	431.120,64	367.551,02	63.569,62	23.460,00	-	454.580,64		-	407.404,66	47.175,98
	823.059,25	680.508,53	142.550,72	128.979,06	-	952.038,31	82.150,43	-	762.658,96	189.379,35
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	275.064,75	196.083,65	78.981,10	105.519,06	-	380.583,81	42.296,79	-	238.380,44	142.203,37
Altri costi pluriennali (b+c)	547.994,50	484.424,88	63.569,62	23.460,00	-	571.454,50	39.853,64	-	524.278,52	47.175,98
Totale	823.059,25	680.508,53	142.550,72	128.979,06	-	952.038,31	82.150,43	-	762.658,96	189.379,35

