



# Relazioni e Bilancio 2011

---

**COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO** Società Cooperativa

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

Relazione della Società di Revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39  
e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ai Soci della  
Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino  
Società Cooperativa  
Viale Matteotti 35  
20095 Cusano Milanino

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

12 aprile 2012

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusi quelli riferibili alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile. Inoltre, il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 12 aprile 2011.

**bompani audit s.r.l.**

Società di Revisione Legale iscritta al Registro dei Revisori Contabili e all'Albo Consob  
Capitale sociale € 52.000 Codice Fiscale e Partita IVA 01683920480 Reg. Soc. Trib. di Firenze 28874 REA 267285  
Uffici a Milano, Torino, Firenze, Viareggio e Roma


3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel precedente paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.


4. A titolo di richiamo di informativa, segnaliamo quanto descritto nella Nota Integrativa al paragrafo "Attività svolte", in merito alla conclusione dell'iter amministrativo che ha comportato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree in cui insistono gli edifici di via Stelvio dal n. 49 al n. 65. L'operazione ha avuto come effetto:

- a) l'iscrizione degli immobili suddetti tra quelli in piena proprietà della Cooperativa;
- b) la cessazione con effetto immediato del calcolo degli ammortamenti su tali immobili;
- c) l'iscrizione nei conti d'ordine dell'impegno finanziario assunto dalla Cooperativa nei confronti del Comune di Cusano Milanino.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge (e dai regolamenti), compete agli amministratori della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2011.

BOMPANI AUDIT S.r.l.

  
Dott. Mario Fantechi  
(Amministratore)

  
Dott.ssa Gabriella Ricciardi  
(Revisore Legale)





**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 31/12/2011

Rivolgo, a nome del Consiglio di Amministrazione e mio personale, un saluto a tutti i soci presenti all'appuntamento di questa sera, presenti a quest'Assemblea fissata per l'esame e l'approvazione del Bilancio del 2011.

Abbiamo scritto queste note ormai da qualche giorno e, quindi, sui problemi generali che riguardano il contesto delle attività della Cooperativa, potrebbe verificarsi qualche disallineamento tra le osservazioni che ci apprestiamo a sottoporvi e la situazione generale.

Vogliamo innanzitutto riferirci alla fase davvero difficile nella quale si ritrova anche il nostro Paese. Iniziamo da questa considerazione perché conosciamo bene cosa significhi questa crisi economica e finanziaria, ma anche politica e sociale, per la vita delle nostre famiglie: per i redditi da lavoro e da pensione che vengono permanentemente erosi, per l'assenza di un lavoro stabile o almeno di una prospettiva per i nostri figli e, a volte, per noi stessi, per la generale difficoltà delle imprese, anche quelle piccole e quelle artigianali, che si trovano alle prese con la crisi di alcuni mercati, con pagamenti sempre più incerti e con un sistema creditizio a sua volta chinato su se stesso, poco o nulla proiettato verso il lavoro. Vediamo gli effetti di questa difficile congiuntura anche nella nostra vita sociale e nei diversi passaggi che caratterizzano le relazioni dei soci con la Cooperativa.

Possiamo affermare, anche sulla scorta dell'esperienza personale, a conferma della gran mole di informazioni prodotte dai media in questi mesi, che non rammentiamo nella nostra vita un periodo di così acuta difficoltà per le famiglie, per i pensionati, per i giovani e per le imprese.

Credo che questa affermazione possa valere anche per la gran parte dei presenti.

Non ci troviamo di fronte alla crisi di un settore produttivo o all'impoverimento di un ristretto economico. Siamo di fronte ad un passaggio, come si usa dire, storico nel quale si stanno ridisegnando gli equilibri mondiali, si manifestano e si impongono

poteri dei quali non abbiamo alcun controllo, si affacciano sulla scena mondiale nuovi popoli, che esigono il proprio spazio e richiedono di avere un ruolo.

Tutto questo si manifesta, e non è casuale, in modo concomitante ad un indebolimento delle poche e già deboli strutture sovra-nazionali di governo.

Persone come noi, persone normali chiamate come si dice "a sbarcare il lunario", lavoratori e pensionati, commercianti e artigiani, vecchi e giovani, si debbono chiedere e si chiedono: che cosa accade? e perché?

Quale futuro ci aspetta? Che cosa possiamo fare?

E' chiaro che non è nostro compito fornire risposte, neppure parziali, ma, anche per meglio collocare la nostra attività di operatori nel presente e nella prospettiva, siamo costretti ad interessarci a quanto accade e a tentare di capire.

Riprendiamo una descrizione chiara e puntuale dei caratteri di questo difficile periodo:

**"Viviamo in una fase storica di travaglio e di complessità straordinari, caratterizzata da una crisi multidimensionale. Essa si esprime in particolare sul piano finanziario ed economico e si intreccia con una crisi politica ed etico-culturale che concerne gli stili di vita e le istituzioni.**

**La crisi concentra la ricchezza in poche mani.**

**Mentre distrugge l'essenza etica della finanza e inaridisce la sua funzione sociale, ne enfatizza l'efficienza solo al fine di farla crescere per se stessa, considerata come un assoluto ovvero una realtà che non è fondamentalmente a servizio dell'economia reale ...**

**In definitiva, la crisi attuale deriva dall'aver offerto legittimazione ad una finanza e ad un'economia ad impronta neoliberistica, funzionale ad uno sviluppo prevalentemente materialistico, consumistico e tecnocratico.**

**La finanza neoliberista, in particolare, sembra essersi addentrata in un vicolo cieco e appare irrimediabilmente malata. Anziché essere ministeriale ad uno sviluppo integra-**

**le, sostenibile ed inclusivo di tutti i popoli, attua, in più di un caso, una specie di dittatura e di «terrorismo economico» mondiali. Dominata da una oligarchia internazionale, non adempie ad un suo compito naturale, che sarebbe quello di sostenere ovunque le imprese, il lavoro, le famiglie."**

Il testo di cui ho dato parziale lettura è estratto dall'intervento dal titolo "Per una riforma del sistema finanziario. Il contributo della Dottrina sociale della Chiesa" che Mons. Mario Toso, Segretario del Pontificio Consiglio di Giustizia e Pace, ha tenuto nel marzo di quest'anno.

Concordiamo evidentemente con l'analisi generale e siamo portati, attraverso la nostra vita, ad indagare le cose un po' più da vicino. Con le analisi generali, quanto mai necessarie, vengono rilevate le motivazioni e vengono forniti i grandi numeri: ad esempio la disoccupazione che riguarda ormai un cittadino su dieci in età di lavoro.

In questi numeri ci sono milioni di vite e di persone, c'è di mezzo anche la vita nostra, di qualcuno di noi, di qualche vicino di casa, del figlio o della figlia di qualche conoscente.

In periodi di crisi e di carenza delle risorse le categorie più deboli o quelle meno rappresentate sono le più esposte alla crisi e all'esclusione dai servizi.

Le famiglie rischiano di essere lasciate sole con i loro problemi. Siamo attraversando un periodo difficilissimo. Stiamo vivendo una congiuntura che sta modificando la vita dei singoli e delle famiglie e che cambierà inevitabilmente la società.

Anche in questa nostra area, sviluppata e ancora ricca di potenzialità e di risorse, si è manifestato imponentemente il problema della espulsione dal lavoro, i licenziamenti e la cassa integrazione riguardano centinaia di imprese, e sicuramente, tra le nostre conoscenze, riscontriamo una pluralità di persone, soprattutto giovani, che il lavoro ancora non ce l'hanno.

Si diffonde e si radica uno stato di attesa e di apprensione che riguarda il futuro e che coinvolge i problemi della tenuta e del livel-

lo dei redditi e i problemi della ricerca di un nuovo lavoro, della trasformazione del lavoro precario e del mantenimento del lavoro esistente.

Circa i redditi sono significativi pochi dati, a fianco della dinamica dell'inflazione reale che comincia ad erodere ogni tipo di reddito.

Quelli diffusi dall'Istat negli scorsi mesi confermano le diverse preoccupazioni. Ci soffermiamo solo sul dato che riguarda i redditi da pensione.

**"La metà dei pensionati italiani vive con meno di mille euro al mese.**

**Le donne, pensionate, sono le più penalizzate. Una donna su due percepisce, quale pensione, un assegno annuo lordo di importo medio pari a 12.840 euro." (Fonte ISTAT)**

Significa un reddito netto che oscilla tra i 700 e gli 800 euro al mese. I conti sono presto fatti. Si tratta di un reddito che offre spazi di manovra nulli e che evidenzia, per chi è solo, uno stato di indigenza.

Circa i problemi del lavoro riprendiamo lo scenario che viene delineato dal Centro studi di Confindustria nell'ultima analisi mensile, pubblicata nel marzo 2012.

Si afferma che **"La brusca impennata della disoccupazione italiana proseguirà perché permarranno le condizioni che l'hanno causata: perdite di posti di lavoro che si coniugano alla maggiore ricerca di impiego per compensare la caduta del reddito reale"**.

Il Centro studi di Confindustria parla di un mercato del lavoro italiano **"in deterioramento"**, evidenziando che a febbraio la disoccupazione è salita al 9,3%, evidenziando inoltre che **"le aspettative delle imprese, sia nel manifatturiero sia nei servizi, indicano nei prossimi mesi ulteriori riduzioni di manodopera a causa della ricaduta nella recessione e delle ristrutturazioni rese ormai obbligate dal perdurare dei bassi livelli di attività"**.

Queste analisi e questi dati sono sconcertanti. Per uscirne, per creare nuove prospettive, per noi e per questo nostro Paese, bisogna partire dalla realtà per quello che è. Continuare a credere che la situazione sia diversa o che abbiamo davanti delle facili scorciatoie è in fondo un comportamento insieme irresponsabile ed infantile.

Dobbiamo pretendere in ogni contesto con forza, con continuità e con decisione, a partire dalla nostra condizione personale e sociale e dal nostro lavoro, fino alla vita collettiva, che coinvolge la politica e i rapporti sociali ed economici, che tutte le scelte ad ogni livello siano guidate dal senso di giustizia e dall'equità. In coerenza con i principi fondamentali della nostra splendida Costituzione della quale ricordiamo l'art. 4:

**"La Repubblica riconosce a tutti i cittadini il diritto al lavoro e promuove le condizioni che rendano effettivo questo diritto.**

**Ogni cittadino ha il dovere di svolgere, secondo le proprie possibilità e la propria scelta, un'attività o una funzione che concorra al progresso materiale o spirituale della società."**

## Sviluppo delle attività

L'esercizio chiuso al 31/12/2011 riporta un risultato positivo pari a Euro **556.659,00**

La principale attività svolta nel 2011, secondo anno di mandato di questo CdA, è stata quella di reperire aree ove poter edificare nuovi alloggi e, ove possibile, di portarne a termine l'acquisizione, considerato il lungo percorso a cui sono sottoposti i piani di progetto, attraverso il PGT, presentati negli scorsi anni sull'area da noi acquistata nel 2006, l'ex AEG. Abbiamo lavorato con altre cooperative dei comuni limitrofi, Bresso e Cormano, con lo scopo di stringere collaborazioni, novità assoluta per la nostra Società, riguardanti sia l'acquisto delle aree che l'edificazione degli immobili.

Per quanto riguarda un'area sita nel comune di Bresso, essendo venuta meno la disponibilità delle cooperative locali, abbiamo deciso per il momento di accantonare il progetto, mentre nel comune di Cormano, dopo una lunga serie di bandi andati deserti e trattative varie, il 30 dicembre abbiamo acquisito la proprietà dell'area denominata Ex Sici Lerici; questa area è stata da noi acquistata assieme alla Cooperativa La Vittoria dal Comune di Cormano; su questa area era già stato approvato un progetto di PII che abbiamo fatto nostro e che da subito abbiamo iniziato a mettere in pratica. Nel corso del 2012 si eseguiranno i lavori di demolizione e bonifica con l'obiettivo, che siamo fiduciosi di raggiungere, di cominciare a costruire agli inizi del 2013.

I dettagli di questo intervento verranno presentati in una apposita riunione che terremo entro il prossimo luglio.

Questo evento di fatto apre una nuova pagina nella storia della nostra Cooperativa che, dopo 105 anni di vita, inizia ad intraprendere una nuova esperienza, nuova perché costruire al di fuori dei confini del nostro comune e in collaborazione con un'altra cooperativa non era mai successo. Siamo convinti che il cammino intrapreso con questo intervento sarà il futuro per la nostra Cooperativa e per le altre; l'aggregazione di cooperative, e non la fusione, è lo strumento più appropriato per poter affrontare nuovi interventi sia a proprietà indivisa che divisa.

Un altro evento importante è stato il riscatto delle aree in diritto di superficie del quartiere di via Stelvio. Ciò ci ha permesso di non portare più in ammortamento il valore degli immobili ubicati in quelle aree, consentendoci un incremento significativo dell'utile di bilancio e di divenire "pienamente" proprietari di tutto il quartiere Monte Grappa - Stelvio.

Durante il 2011 abbiamo continuato l'opera di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del nostro patrimonio immobiliare con l'ottimizzazione dei lavori di via Tagliabue 12 e quelli di via Tagliabue 1, casa del 1952, oltre alla ristrutturazione di 26 alloggi da rassegnare ai nostri soci in graduatoria e 4 esercizi commerciali; anche quest'anno il numero delle richieste evase è stato comunque esiguo

se si pensa che quasi settecento soci sono in graduatoria ed oltre duecento vorrebbero un alloggio entro 12 mesi.

In merito a questo abbiamo indetto un sondaggio esplorativo per conoscere il parere dei soci rispetto ad una eventuale assegnazione di alloggio al di fuori del nostro comune; interessante è stata sia la partecipazione che il risultato al quale abbiamo dato ampio spazio nella nostra pubblicazione periodica "Cooperativa Edificatrice Notizie", cosa che ci fa ritenere come la strada intrapresa di valutare la costruzione di alloggi nei comuni limitrofi, oltre ad essere al momento l'unica possibilità di costruzione a breve, sia ben accolta da buona parte dei nostri soci.

Teniamo sempre sotto controllo le spese e i relativi costi di gestione che si ripercuotono sui conguagli a carico dei soci assegnatari: abbiamo indetto un'apposita riunione generale nello scorso autunno, e altri incontri con gruppi di soci che lo hanno richiesto, nelle quali abbiamo spiegato contenuti e modalità di ripartizione dei costi dei vari settori di pertinenza che compongono la voce spese generali. Contenerle o diminuirle non è semplice in quanto molti costi non dipendono dalle politiche aziendali come l'energia elettrica, il gas naturale, ecc. Abbiamo dato avvio alla procedura che ci porterà alla certificazione di qualità, processo che si dovrebbe ultimare durante il 2012, e che ci permetterà di avere un maggior controllo del nostro operato e dei relativi costi.

Ci piace ribadire come la nostra Cooperativa ha sempre collaborato con le varie amministrazioni comunali indipendentemente dallo schieramento politico 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 alloggi decorosi per i nostri soci, oltre a farsi carico, nei limiti del possibile, delle loro necessità, comprese quelle assistenziali e del tempo libero.

Abbiamo continuato a sostenere a vario titolo le associazioni del territorio che offrono in vari settori, sostegno, aiuti ecc. così come al mondo della scuola frequentata dai nostri figli e nipoti, che rappresentano il futuro della società in generale oltre che della nostra, e che i continui tagli di fondi all'istruzione stanno mettendo a repentaglio.

Altro tema di grande importanza e attualità, anche per la sempre maggior carenza di welfare pubblico, è il nostro progetto anziani già analizzato e studiato per lo sviluppo fino alla approvazione di un percorso di sperimentazione della durata di circa otto, nove mesi, iniziato nel febbraio del 2012.

Sono stati messi in atto servizi di custodia sociale con personale specializzato, servizi di prossimità e di trasporto saranno attivati con l'impiego di volontari, il tutto con la collaborazione della Cooperativa Sociale Cogess specializzata in questo tipo di servizi. In questa fase, come nelle precedenti, è stato coinvolto anche il CSC che ha messo a disposizio-

ne parte dei propri spazi e che in futuro potrebbe essere maggiormente coinvolto nelle fasi di sviluppo che verranno dopo questa prima fase sperimentale.

Al termine di questo periodo, sulla base dei dati raccolti, della tipologia di servizi erogati, si procederà ad una attenta analisi di fattibilità per valutare l'opportunità di trasformare tale sperimentazione in un servizio continuativo che preveda anche la partecipazione di soggetti terzi, affinché gli sforzi, le risorse e gli investimenti profusi in questo progetto non siano stati vani.

A tal proposito è stato presentato un progetto, in collaborazione con la Cooperativa Cogess, per partecipare ad un bando della Fondazione Cariplo il quale, se accolto, potrebbe permetterci di finanziare parte di questo intervento, che, ci teniamo a rimarcare, in questa fase è ancora interamente gratuito per i soci, anche se in futuro per poter usufruire di certi servizi potrebbe rendersi necessaria la richiesta di un contributo seppur minimo per sostenerne le spese.

Sempre in tema sociale informiamo i soci, che la Cooperativa Edificatrice ha partecipato, in qualità di socio fondatore assieme alla famiglia di Angelo Giorgio Ghezzi, alla costituzione – avvenuta il 15 marzo 2012 – della "Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi".

Come riferito all'inizio di questa relazione, l'attuale crisi socio-economica ha colpito tutti e in particolare i giovani. I dati ISTAT relativi alla disoccupazione giovanile (15-24 anni) riferiti al mese di marzo sono preoccupanti e rappresentano il 35,9% del totale. Questa breve riflessione è doverosa per introdurre chi è e cosa fa la Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi.

Sicuramente in tutti voi il ricordo di Giorgio è tuttora vivo e presente: consigliere della Cooperativa dal 1977, divenne Vice Presidente nel 1992 e infine Presidente dal 1995. Da questa data e sino al 2005 le assemblee di bilancio hanno avuto proprio Giorgio come "protagonista" in qualità di Presidente della Cooperativa. Oltre a essere particolarmente vicino alla Cooperativa Edificatrice di cui era innanzitutto socio e profondo sostenitore dei valori sociali che un tale movimento comporta, Giorgio era ricercatore di Archivistica presso la Facoltà di Lettere e Filosofia dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Proprio dal contatto quotidiano con i giovani e dalla particolare attenzione al mondo dell'istruzione, nasce il desiderio di destinare ad essi una borsa di studio per intraprendere e continuare gli studi universitari.

La Fondazione quindi nasce dalle volontà testamentarie di Angelo Giorgio Ghezzi. Ci sono voluti sei anni e tanti passaggi burocratici. Così in data 15 marzo 2012 in presenza del notaio e presso la Clinica San Carlo – RSA Bernardelli, i soci fondatori Virginia Carla Grassi (mamma di Giorgio), Maria Enrica Brasca e Giovanni Sangalli (cugini di Giorgio) e la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, hanno costituito la fonda-

zione di partecipazione "FONDAZIONE ANGELO GIORGIO GHEZZI" con sede in Viale Matteotti, 35 – Cusano Milanino.

La fondazione, che avrà una propria autonomia giuridica, è una forma costitutiva destinata ad avere lunga vita così come ha avuto e avrà lunga vita la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino. Questo era il pensiero, il desiderio di Giorgio che proprio per il lavoro che faceva era molto vicino al mondo dei giovani e quindi con una visione di lungo periodo.

La Fondazione non ha scopo di lucro e non può distribuire utili. Le finalità della Fondazione si esplicano nell'area territoriale di Cusano Milanino (MI) e hanno lo scopo di promuovere, l'assegnazione periodica di una o più borse di studio a favore di studenti universitari, iscritti o da iscriversi, o frequentanti corsi post-universitari, residenti in Cusano Milanino (MI), o con parenti fino al 2° grado residenti in Cusano Milanino (MI), i quali, attraverso eccellenti risultati conseguiti negli studi, abbiano dimostrato di possedere i requisiti e i titoli richiesti dal Bando di concorso.

La Fondazione può altresì assegnare elargizioni destinate ad incoraggiare, agevolare o premiare significative innovazioni in attività produttive, artigianali e/o culturali promosse da giovani fino a 28 anni residenti a Cusano Milanino (MI), o con parenti fino al 2° grado residenti in Cusano Milanino (MI).

La fondazione è "governata" da un Consiglio di Amministrazione composto da sei membri (due di espressione della Cooperativa, tre dalla famiglia e uno tra i docenti e ex docenti dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano). A comporre il primo Consiglio di Amministrazione sono stati chiamati i signori: Luciano Casati (Presidente), Maria Enrica Brasca (Vice Presidente), Maria Luisa Frosio, Giuseppe Angelo Losi, Marcello Rovida, Giovanni Sangalli (Consiglieri). Revisore Contabile è il Rag. Antonino Buscemi. A breve inizieranno le attività di presentazione della fondazione alle istituzioni, alle associazioni e alla cittadinanza di Cusano Milanino.

## 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 2011 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, oltre a quelle evidenziate nella nota introduttiva, hanno mantenuto so-

stanzialmente gli indirizzi dei precedenti esercizi, tesi a dare al patrimonio della Cooperativa un livello di qualità superiore.

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 2011 della Cooperativa ha registrato un andamento in linea con quello degli anni precedenti e ciò nonostante la crisi, di portata mondiale, avvertita pesantemente anche dai nostri soci.

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 "creativa", 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.

## 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 ha registrato un peggioramento rispetto all'anno precedente.

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.

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

Per quanto riguarda l'esercizio trascorso, riteniamo che lo stesso 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.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Valore della produzione	672.146	523.402	490.523
Margine operativo lordo	(271.095)	(376.213)	(327.187)
Risultato prima delle imposte	865.670	334.349	320.802

## Principali dati economici

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Ricavi netti	2.949.665	2.846.588	103.077
Costi esterni	2.277.519	2.323.186	(45.667)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>672.146</b>	<b>523.402</b>	<b>148.744</b>
Costo del lavoro	943.241	899.615	43.626
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(271.095)</b>	<b>(376.213)</b>	<b>105.118</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	102.295	432.390	(330.095)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(373.390)</b>	<b>(808.603)</b>	<b>435.213</b>
Proventi diversi	2.585.293	2.685.126	(99.833)
Proventi e oneri finanziari	(1.294.997)	(1.479.160)	184.163
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>916.906</b>	<b>397.363</b>	<b>519.543</b>
Componenti straordinarie nette	(51.236)	(63.014)	11.778
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>865.670</b>	<b>334.349</b>	<b>531.321</b>
Imposte sul reddito	309.011	313.053	(4.042)
<b>Risultato netto</b>	<b>556.659</b>	<b>21.296</b>	<b>535.363</b>

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

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
ROE netto	0,01	0,00	0,00
ROE lordo	0,01	0,00	0,00
ROI	0,02	0,01	0,01
ROS	0,75	0,66	0,64



## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	231.947	189.379	42.568
Immobilizzazioni materiali nette	127.857.171	123.636.525	4.220.646
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.201.143	1.063.324	137.819
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>129.290.261</b>	<b>124.889.228</b>	<b>4.401.033</b>
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	469.663	523.639	(53.976)
Altri crediti	2.182.915	1.580.408	602.507
Ratei e risconti attivi	256.403	181.650	74.753
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.908.981</b>	<b>2.285.697</b>	<b>623.284</b>
Debiti verso fornitori	942.267	1.127.701	(185.434)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	543.455	557.165	(13.710)
Altri debiti	68.102	83.400	(15.298)
Ratei e risconti passivi	23.371	25.404	(2.033)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.577.195</b>	<b>1.793.670</b>	<b>(216.475)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>1.331.786</b>	<b>492.027</b>	<b>839.759</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	285.973	266.087	19.886
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	64.370	51.863	12.507
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>350.343</b>	<b>317.950</b>	<b>32.393</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>130.271.704</b>	<b>125.063.305</b>	<b>5.208.399</b>
Patrimonio netto	(70.492.581)	(69.926.074)	(566.507)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(4.729.128)	(5.392.952)	663.824
Posizione finanziaria netta a breve termine	(55.049.995)	(49.744.279)	(5.305.716)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(130.271.704)</b>	<b>(125.063.305)</b>	<b>(5.208.399)</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità a 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.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Margine primario di struttura	(58.866.351)	(55.061.769)	(53.025.459)
Quoziente primario di struttura	0,54	0,56	0,57
Margine secondario di struttura	(53.718.209)	(49.252.252)	(47.181.362)
Quoziente secondario di struttura	0,58	0,61	0,62



## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2011, era la seguente (in Euro):

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Depositi bancari	7.231	3.073.947	(3.066.716)
Denaro e altri valori in cassa	13.209	31.509	(18.300)
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>20.440</b>	<b>3.105.456</b>	<b>(3.085.016)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>8.385.000</b>	<b>4.885.000</b>	<b>3.500.000</b>
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	59.876.557	57.466.521	2.410.036
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.300.601		3.300.601
Quota a breve di finanziamenti	278.277	268.214	10.063
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>63.455.435</b>	<b>57.734.735</b>	<b>5.720.700</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(55.049.995)</b>	<b>(49.744.279)</b>	<b>(5.305.716)</b>
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	3.069.809	3.485.300	(415.491)
Quota a lungo di finanziamenti	1.727.990	2.006.267	(278.277)
Crediti finanziari	(68.671)	(98.615)	29.944
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(4.729.128)</b>	<b>(5.392.952)</b>	<b>663.824</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(59.779.123)</b>	<b>(55.137.231)</b>	<b>(4.641.892)</b>

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

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Liquidità primaria	0,17	0,17	0,12
Liquidità secondaria	0,17	0,17	0,12
Indebitamento	1,00	0,93	0,85
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,58	0,61	0,62

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,17. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

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

L'indice di indebitamento è pari a 1,00. L'ammontare dei debiti è da considerarsi ottimo 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 costituiscono la linfa per le cooperative come la nostra che operano quasi esclusivamente a proprietà indivisa.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,58, 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	2.517.523
Altri beni	3.858

## 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 Codice civile

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

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

- sono rigorosamente evitate le operazioni che comportano il benché minimo rischio, 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 dare indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

### Rischio di credito

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

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

### Rischio di liquidità

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

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

### Rischio di mercato

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

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

### Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La società opera nel settore edilizio di abitazione a proprietà indivisa da 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 2012 auspichiamo che vadano a buon fine tutte quelle iniziative intraprese nel corso del 2011 e nei precedenti esercizi di cui abbiamo dato ampio risalto nella nota introduttiva, 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

te 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 31/12/2011 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 31/12/2011	Euro	556.659
Riserva legale Indivisibile	Euro	539.959
3% ai fondi Mutualistici	Euro	16.700

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 31/12/2011

## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2011	31/12/2010
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	86.503	142.203
7) Altre	145.444	47.176
	231.947	189.379
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	126.079.388	123.578.829
4) Altri beni	18.255	21.798
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.759.528	35.898
	127.857.171	123.636.525
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
c) imprese cooperative e consorzi	38.489	38.085
d) altre imprese	1.124	1.124
	39.613	39.209
2) Crediti		
c) verso cooperative e consorzi		
- oltre 12 mesi	61.975	92.962
	61.975	92.962
d) verso altri		
- entro 12 mesi	100.000	
- oltre 12 mesi	6.696	5.653
	106.696	5.653
	168.671	98.615
	208.284	137.824
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>128.297.402</b>	<b>123.963.728</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	469.663	523.639
- oltre 12 mesi	1.038.858	940.039
	1.508.521	1.463.678
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	902.469	1.454.558
- oltre 12 mesi	122.672	84.076
	1.025.141	1.538.634
4-ter) Per imposte anticipate		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.180.446	125.850
	1.180.446	125.850
	3.714.108	3.128.162



<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	8.385.000	4.885.000
	8.385.000	4.885.000
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	7.231	3.073.947
2) Assegni		8.054
3) Denaro e valori in cassa	13.209	23.455
	20.440	3.105.456
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>12.119.548</b>	<b>11.118.618</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- vari	256.403	181.650
	256.403	181.650
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>140.673.353</b>	<b>135.263.996</b>

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	88.114	80.652
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>	65.849.912	65.849.912
<i>IV. Riserva legale</i>	3.997.896	3.974.214
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	556.659	21.296
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>70.492.581</b>	<b>69.926.074</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) Altri	15.000	
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>15.000</b>	
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	<b>285.973</b>	<b>266.087</b>
<b>D) Debiti</b>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	59.876.557	57.466.521
- oltre 12 mesi	3.069.809	3.485.300
	62.946.366	60.951.821
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	3.578.878	268.214
- oltre 12 mesi	1.727.990	2.006.267
	5.306.868	2.274.481
6) Acconti		
- oltre 12 mesi		4.086
		4.086
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	942.267	1.127.701
	942.267	1.127.701
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	510.741	527.686
	510.741	527.686

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale - entro 12 mesi	32.714		29.479
		32.714	29.479
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	68.102		83.400
- oltre 12 mesi	49.370		47.777
		117.472	131.177
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>69.856.428</b>	<b>65.046.431</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
- vari	23.371		25.404
		23.371	25.404
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>140.673.353</b>	<b>135.263.996</b>

## CONTI D'ORDINE

		31/12/2011	31/12/2010
1) Rischi assunti dall'impresa			
Fideiussioni ad altre imprese	516.457		516.457
		516.457	516.457
Garanzie reali ad altre imprese	10.065.828		10.065.828
		10.065.828	10.065.828
		10.582.285	10.582.285
2) Impegni assunti dall'impresa		2.236.970	
4) Altri conti d'ordine		3.495.511	3.495.511
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>16.314.766</b>	<b>14.077.796</b>

## CONTO ECONOMICO

		31/12/2011	31/12/2010
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.949.665	2.846.588
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	2.585.293		2.674.894
- contributi in conto esercizio			10.232
		2.585.293	2.685.126
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>5.534.958</b>	<b>5.531.714</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		53.302	47.417
7) Per servizi		1.961.492	2.057.025
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	663.852		637.947
b) Oneri sociali	205.486		196.884
c) Trattamento di fine rapporto	52.889		45.774
e) Altri costi	21.014		19.010
		943.241	899.615
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	77.929		82.150
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	24.366		350.240
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	93.711		
		196.006	432.390
14) Oneri diversi di gestione		169.014	218.744
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>3.323.055</b>	<b>3.655.191</b>

<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>2.211.903</b>	<b>1.876.523</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
15) Proventi da partecipazioni:			
- altri	404		385
		404	385
16) Altri proventi finanziari:			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	151.239		57.976
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	13.653		26.605
		164.892	84.581
		165.296	84.966
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	1.460.293		1.564.126
		1.460.293	1.564.126
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>(1.294.977)</b>	<b>(1.479.160)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
19) Svalutazioni:			
b) di immobilizzazioni finanziarie	30.987		30.987
		30.987	30.987
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>		<b>(30.987)</b>	<b>(30.987)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>			
20) Proventi:			
- varie	16.274		2.563
		16.274	2.563
21) Oneri:			
- imposte esercizi precedenti	46		16.965
- varie	36.476		17.622
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		3
		36.523	34.590
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>(20.249)</b>	<b>(32.027)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>		<b>865.670</b>	<b>334.349</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	309.011		313.053
		309.011	313.053
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>556.659</b>	<b>21.296</b>

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

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

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

# Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2011

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

Il bilancio al 31.12.2011 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 31.12.2011 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	140.673.353
PASSIVITÀ E FONDI	70.180.772
(di cui euro 62.946.366 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	
PATRIMONIO NETTO	70.492.581
(di cui euro 556.659 per il risultato di esercizio 2011)	

Il risultato dell'esercizio 2011  
trova riscontro nel

## CONTO ECONOMICO

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	5.534.958
COSTI DELLA PRODUZIONE	(3.323.055)
DIFFERENZA	2.211.903
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.294.997)
RETTIFICHE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	(30.987)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(20.249)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	865.670
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(309.011)
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	<b>556.659</b>

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, CO 2, C.C.)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2011 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 una riunione 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 2011, 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 2.949.665 di cui euro 2.554.212 (86,60%) in favore dei soci e euro 395.452 (13,40%) 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 cate-



goria 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'ade-

guatezza 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 codice civile.

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, codice civile. Le immobilizzazioni immateriali, comprendenti i costi per la riorganizzazione dell'archivio documentale, 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'espletamento 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 31.12.2011, così come redatto dagli Amministratori, nonché la proposta dei medesimi di destinare l'utile d'esercizio di euro 556.659, conformemente al disposto dell'art. 2445 quarter C.C., alle norme statutarie, nonché agli obblighi di versamento del 3% degli utili netti ai fondi mutualistici.

Cusano Milanino, 12 aprile 2012

I SINDACI  
**Laura Tanzi**  
**Sabina Giussani**  
**Francesco Morabito**

# Nota integrativa al bilancio al 31/12/2011

## 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 2011 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.

Verso la fine dell'esercizio, dopo una lunga trattativa con il Comune di Cusano Milanino, si è giunti a concludere l'iter amministrativo che ha comportato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree in cui insistono gli edifici di via Stelvio dal n. 49 al n. 65. L'area ove sono stati costruiti i box di via Stelvio 69, è rimasta in diritto di superficie per la presenza di immobili ed impianti la cui gestione compete al comune.

L'atto preliminare stipulato in data 16 dicembre 2011 riporta quanto segue:

- Il prezzo complessivo per la trasformazione in oggetto è di euro 2.336.970,33, di cui:
- euro 489.756,55, primo intervento Via Stelvio 51 scala D/E/F;
  - euro 501.067,71, secondo intervento Via

- Stelvio n. 49 scala A/B/C;
- euro 588.467,92 terzo intervento Via Stelvio nn. 55, 57, 63;
- euro 433.410,68, intervento "De Marchi" Via Stelvio 59 e 61;
- euro 324.267,48, quarto intervento Via Stelvio n. 65.

Il pagamento è stato convenuto nei seguenti termini:

- euro 100.000 a titolo di caparra confirmatoria pagato alla data di stipula dell'atto;
- euro 890.824,26 saranno pagati entro il 31 marzo 2012;
- euro 1.479.292,17 saranno pagati entro il 31 ottobre 2012;
- euro 757.678,16 saranno pagati entro il 30 giugno 2013

contestualmente alla stipula dell'atto notarile, con il quale si concluderà il procedimento di trasformazione.

Tale operazione ha avuto come effetto:

- 1) l'iscrizione degli immobili suddetti tra quelli in piena proprietà della Cooperativa;
- 2) la cessazione con effetto immediato del calcolo degli ammortamenti su tali immobili;
- 3) l'iscrizione nei conti d'ordine dell'impegno finanziario assunto dalla Cooperativa nei confronti del Comune di Cusano Milanino.

Altro evento importante verificatosi alla fine del 2011, che ci ha visto protagonisti assieme alla Cooperativa La Vittoria di Cormano, è stato l'acquisizione dell'ex area industriale SIAI Lerici, di proprietà comunale, di circa mq 7400,00, sita nel comune di Cormano, tramite atto di compravendita stipulato in data 30 dicembre 2011, dove verranno realizzati circa 90 alloggi più box, di cui un quarto destinato alla locazione temporanea della durata non inferiore a 12 anni.

Tale operazione è così strutturata:

- acquisizione di una parte dell'area ex SIAI Lerici di Cormano con una quota, pari al 50% rispetto al prezzo complessivo di euro 2.000.000,00, pari a euro 1.000.000,00;
- partecipazione alla alienazione senza corrispettivo di una parte della predetta area a favore del Comune di Cormano;
- acquisizione del diritto di superficie del 50% della medesima area per il corrispet-

tivo complessivo di euro 918.000,00, pari a euro 459.000,00; di versare l'importo di euro 584.000,00 quale contributo aggiuntivo stabilito dalla convenzione per una quota pari al 50% per un importo di euro 292.000,00.

## 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 31/12/2011 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.

## Fiscaltà anticipata e differita

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

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

La determinazione e contabilizzazione delle imposte differite e/o anticipate nasce dalla necessità di motivare la differenza che si viene a creare tra il risultato prima delle imposte, stabilito secondo i principi civilistici, e il reddito imponibile derivante dall'applicazione della normativa tributaria.

Non tutte le differenze tra detti valori possono comportare la necessità di registrare imposte

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

Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai imponibile, le 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 so-

no, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, ormai solo quello di via Stelvio 69, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti per la durata della convenzione con il comune. Gli altri immobili per i quali si è addivenuti alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sono stati definitivamente raggruppati fra gli immobili in piena proprietà senza dover più effettuare l'ammortamento finanziario.

In proposito si segnala che il valore trasferito fra gli immobili di proprietà è quello ottenuto dal costo di realizzazione maggiorato dai costi incrementativi nel frattempo intervenuti, dalle rivalutazioni di legge di cui la Cooperativa si è avvalsa, al netto del predetto ammortamento finanziario alla data del 31/12/2010.

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 princi-

pio 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 manteni-

mento 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, degli artt. 90 e 96 del TUIR.
- per l'IRAP si è tenuto conto del particolare trattamento previsto dall'articolo 17, comma 4 del DLgs 446/97 (sistema retributivo).
- non si sono evidenziate imposte differite o pagate anticipatamente in quanto le 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.

Le garanzie rilasciate da terzi per nostro conto sono relative a richieste di rimborsi IVA.

Le garanzie rilasciate a terzi sono costituite da fidejussione senza vincolo di responsabilità solidale richiesta 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. A seguito di nostra richiesta ci è pervenuta comunicazione scritta da parte del liquidatore del CO.R.C.Ab. Lombardia, da cui abbiamo appreso che, nel corso del corrente esercizio, tale garanzia dovrebbe essere liberata.

Gli impegni evidenziati in bilancio si riferiscono all'esposizione finanziaria della Cooperativa nei confronti del Comune di Cusano Milanino, relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree in cui insistono gli edifici di via Stelvio dal n. 49 al n. 65.



## 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	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri	2	2	0
Impiegati	6	6	0
Operai	9	9	0
	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

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

## ATTIVITÀ

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2011	231.947	Saldo al 31/12/2010	189.379	Variazioni	42.568
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2010	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2011
Diritti brevetti industriali	142.203	6.656		62.356	86.503
Altre	47.176	113.841		15.573	145.444
	<b>189.379</b>	<b>120.497</b>		<b>77.929</b>	<b>231.947</b>

Gli incrementi sono dovuti alle implementazioni del gestionale aziendale "Oasi", del programma di archiviazione "Genius Loci", dei relativi corsi di formazione, all'avviamento del progetto anziani e del Progetto del sistema di gestione qualità UNI EN ISO 9001.

#### 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	380.584	238.380			142.203
Altre	571.454	524.279			47.176
	<b>952.038</b>	<b>762.659</b>			<b>189.379</b>

#### Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2011 non è stata effettuata alcuna riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

#### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2011	127.857.171	Saldo al 31/12/2010	123.636.525	Variazioni	4.220.646
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	-----------

## Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	129.067.173
Ammortamenti esercizi precedenti	(5.488.342)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>123.578.829</b>
Acquisizione dell'esercizio	2.517.523
Ammortamenti dell'esercizio	(16.964)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>126.079.388</b>

Nell'esercizio sono stati realizzati e ultimati interventi di sistemazione e ristrutturazione su immobili di proprietà della Cooperativa i cui costi avendo prodotto un permanente aumento nel loro valore, sono stati portati ad incremento del valore contabile degli immobili stessi. Gli incrementi dell'esercizio hanno riguardato: completamento lavori di ristrutturazione fabbricato di Pieroni 3 e Tagliabue 12; completamento lavori di adeguamento impianti elettrici negli stabili di via Tagliabue 1 H; intervento straordinario sala da ballo circolino Adige 22; lavori di manutenzione copertura del bar circolino via Adige 22; rifacimento facciate via Tagliabue 1 ABCD.

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 112.048 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 51.170; 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 60.878.

Nell'esercizio gli immobili per i quali si è addivenuti alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono stati riclassificati fra gli immobili in piena proprietà, senza dover più effettuare l'ammortamento finanziario.

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 31/12/2011 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

### RIEPILOGO RIVALUTAZIONI

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

## Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	368.540
Ammortamenti esercizi precedenti	(346.742)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>21.798</b>
Acquisizione dell'esercizio	3.858
Ammortamenti dell'esercizio	(7.401)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>18.255</b>

## Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>35.898</b>
Incrementi	1.759.528
Decrementi	35.898
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>1.759.528</b>

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è data dall'acquisizione dell'area ex SIAI Lerici di Cormanò per euro 1.751.000 e relativi costi accessori, come evidenziato all'inizio della presente nota.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2011 **208.284**

Saldo al 31/12/2010 **137.824**

Variazioni **70.460**

#### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
Cooperative e consorzi	38.085	404		38.489
Altre imprese	1.124			1.124
<b>Arrotondamento</b>	<b>39.209</b>	<b>404</b>		<b>39.613</b>

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

Denominazione	Sede	31/12/2010	Variazioni	31/12/2011
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	11.899	404	12.303
G.M.	Milano	10.000		10.000
<b>Totale</b>		<b>38.085</b>		<b>38.489</b>

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 27/05/2011. 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 403,70, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2010	Variazioni	31/12/2011
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	0	1.124
<b>Totale</b>		<b>1.124</b>	<b>0</b>	<b>1.124</b>

#### Crediti

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
Cooperative e consorzi	92.962		30.987	61.975
Dep. cauz. trasformaz. aree dir. sup		100.000		100.000
Altri	5.653	1.043		6.696
<b>Arrotondamento</b>	<b>98.615</b>	<b>101.043</b>	<b>30.987</b>	<b>168.671</b>

La voce "Crediti verso cooperative e consorzi" rappresenta un prestito infruttifero pluriennale concesso nel 2001 a CO.R.C.Ab. Lombardia destinato alla Cooperativa Hinterland per il finanziamento di iniziative a sostegno delle attività edilizie per studenti universitari. Considerato il permanere dello stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. si è provveduto, prudenzialmente, alla svalutazione di un ulteriore 20% del suddetto credito.

La voce "Depositi cauzionali per trasformazione aree in diritto di superficie in piena proprietà" rappresenta caparra confirmatoria contenuta nel contratto preliminare di trasferimento del diritto di superficie in proprietà, come evidenziato all'inizio della presente nota.

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 31/12/2011	3.714.108	Saldo al 31/12/2010	3.128.162	Variazioni	585.946
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

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	469.663	567.859	470.999	1.508.521
Per crediti tributari	902.469	122.672		1.025.141
Crediti verso società coop.	1.151.000			1.151.000
Verso altri	29.446			29.446
	<b>2.552.578</b>	<b>690.531</b>	<b>470.999</b>	<b>3.714.108</b>

I crediti verso soci derivano dal conguaglio spese generali immobili pari a euro 247.224 deliberato dal C.d.A., dal conguaglio spese riscaldamento per euro 104.686, dal conguaglio spese per consumo acqua calda centralizzata per euro 35.639, 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 per gli esercizi 2009 e 2010.

I crediti verso cooperative sono rappresentati dall'anticipo conferito alla Cooperativa La Vittoria di Cormano in fase di acquisizione dell'area ex SIAI LERICI, credito che si è estinto nei primi giorni del mese di gennaio 2012 a seguito del versamento da parte della Cooperativa La Vittoria di Cormano dell'intero importo.

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 31/12/2010		25.378	25.378
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		78.711	78.711
<b>Saldo al 31/12/2011</b>		<b>104.089</b>	<b>104.089</b>

La voce crediti tributari entro i 12 mesi al 31/12/2011 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per acconti IRAP-IRES	292.880
Crediti per ritenute su interessi attivi	9.589
Crediti per IVA a nuovo	600.000
	<b>902.469</b>

La voce crediti tributari oltre i 12 mesi al 31/12/2011 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Credito per IVA	82.208
Crediti per rimborsi ILOR/IRPEG	30.293
Crediti per interessi su rimborsi IVA/IRPEG	59.338
Fondo svalutazione crediti	-49.167
	<b>122.672</b>

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 31/12/2011	8.385.000	Saldo al 31/12/2010	4.885.000	Variazioni	3.500.000
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	-----------

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Altri titoli	4.885.000	9.500.000	6.000.000	8.385.000
Arrotondamento				
	<b>4.885.000</b>	<b>9.500.000</b>	<b>6.000.000</b>	<b>8.385.000</b>



Si è provveduto alle seguenti operazioni per investimento della liquidità in essere:

- CDD Bpm nel 2011: sottoscrizioni euro 8.000.000 – rimborsi euro 6.000.000
- Prestito obbligazionario Bpm 31/03/2011//2013 - euro 1.500.000; tasso lordo: 2,50% –

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	20.440	Saldo al 31/12/2010	3.105.456	Variazioni	(3.085.016)
---------------------	--------	---------------------	-----------	------------	-------------

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Depositi bancari e postali	7.231	3.073.947
Assegni		8.054
Denaro e altri valori in cassa	13.209	23.455
Arrotondamento		
	<b>20.440</b>	<b>3.105.456</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Gran parte della differenza nella voce "Depositi bancari e postali" è data dall'anticipo di euro 1.151.000 effettuato nei confronti della Cooperativa La Vittoria di Cormano nell'ambito dell'operazione di acquisizione dell'area ex SIAI Lerici di Cormano estinto nei primi giorni del mese di gennaio 2012 e dall'operazione relativa alla sottoscrizione del prestito obbligazionario BPM per euro 1.500.000. Inoltre entro febbraio 2012 sono stati rimborsati CDD per euro 4.000.000.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2011	256.403	Saldo al 31/12/2010	181.650	Variazioni	74.753
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

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 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
<b>RATEI ATTIVI</b>	
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	94.556
<b>RISCONTI ATTIVI</b>	
Assicurazioni	152.719
Altri risconti	9.128
	<b>256.403</b>

## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2011	70.492.581	Saldo al 31/12/2010	69.926.074	Variazioni	566.507
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	---------

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	80.652	7.910	448	88.114
Riserve di rivalutazione	65.849.912	0		65.849.912
Riserva legale	3.974.214	23.682		3.997.896
Utile (perdita) dell'esercizio	21.296	556.659	21.296	556.659
	<b>69.926.074</b>	<b>588.251</b>	<b>21.744</b>	<b>70.492.581</b>

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto:

Descrizione	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	<b>71.797</b>	<b>3.946.581</b>	<b>65.849.912</b>	<b>24.294</b>	<b>69.892.584</b>
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 precedente				21.296	21.296
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>80.652</b>	<b>3.974.214</b>	<b>65.849.912</b>	<b>21.296</b>	<b>69.926.074</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- a riserva		20.532		(20.532)	0
- altre destinazioni (fondi mutualistici)				(764)	(764)
Altre variazioni	7.462	3.150			10.612
Risultato dell'esercizio corrente				556.659	556.659
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>88.114</b>	<b>3.997.896</b>	<b>65.849.912</b>	<b>556.659</b>	<b>70.492.581</b>

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	17600	0,25
Quote	14585	2,58
Quote	855	25,00
Quote	353	70,00
<b>Totale</b>		<b>88.114</b>

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	88.114	B			
Riserve di rivalutazione	65.849.912	B			
Riserva legale	3.997.896	B			
<b>Totale</b>	<b>69.935.922</b>				
Quota non distribuibile	69.847.808				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>88.114</b>	<b>C</b>			

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

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

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	3.997.896
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	63.103.518
	<b>69.847.808</b>

## B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2011	15.000	Saldo al 31/12/2010	0	Variazioni	15.000
---------------------	--------	---------------------	---	------------	--------

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Altri	0	15.000		15.000
	0	15.000		15.000

L'incremento è relativo ad un accantonamento dell'esercizio circa una vertenza giudiziaria in corso con un ex esercizio commerciale.

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2011	285.973	Saldo al 31/12/2010	266.087	Variazioni	19.886
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
TFR, movimenti del periodo	266.087	52.889	33.003	285.973

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 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	52.889
Decremento per utilizzo dell'esercizio	3.500
Decremento per fondi complementari	28.375
Decremento per imposta sostitutiva TFR	1.128
	19.886

## D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2011	69.856.428	Saldo al 31/12/2010	65.046.431	Variazioni	4.796.945
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-----------

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	59.876.557	3.069.809		62.946.366
Debiti verso banche per mutui	278.277	1.221.498	506.492	2.006.267
Debiti vs banche per utilizzo fido di c/c	3.300.602			3.300.602
Debiti verso fornitori	942.267			942.267
Debiti tributari	510.741			510.741
Debiti verso istituti di previdenza	32.714			32.714
Altri debiti	68.102	49.370		117.472
	65.009.259	4.340.677	506.492	69.856.428

### Debiti verso banche

L'utilizzo del fido di conto corrente di cui alla voce "Debiti vs banche per utilizzo fido di c/c" si è reso necessario, verso la fine dell'esercizio, per far fronte all'acquisizione dell'Area di Cormano per euro 1.751.000 e contestuale anticipazione concessa alla Cooperativa La Vittoria per euro 1.151.000 rientrata nei primi giorni del mese di gennaio 2012. Inoltre nel primo bimestre del 2012 sono stati rimborsati CDD per un totale di euro 4.000.000.

### Composizione dei debiti verso banche per mutui

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2012	Rate 13-16	Rate dal 2017	Totale
INTESA-SANPAOLO 1612389	30	30/06/2018	3.421.892	278.277	1.221.498	506.492	2.006.267



Come già evidenziato gli scorsi esercizi ricordiamo che l'importo di euro 3.421.892,39 a seguito dell'accollo passivo del mutuo residuo acceso con Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (ora Intesa SanPaolo) - tasso variabile Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread nominale annuo nella misura di un punto, che la società Valtidone S.p.A. ha effettuato in capo alla Cooperativa Edificatrice a seguito dell'atto di compravendita del complesso immobiliare sito in via Monte Sabotino 15 in data 16 giugno 2006, è garantito dal rischio delle oscillazioni del tasso di interesse che, al momento e per il prossimo futuro tendono al rialzo, tramite la sottoscrizione di un'operazione di INTEREST RATE SWAP, quale strumento derivato di copertura, decorrenza 2 gennaio 2007, che di fatto 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 31/12/2011 è pari a euro 58.613.588.

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:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prestito sociale (Euro)	44.396.757	44.945.112	46.562.120	50.077.799	56.131.522	58.613.588
n. soci	4.287	4.368	4.462	4.512	4.602	4.674
n. soci ammessi nell'anno	98	125	137	107	138	113
n. soci recessi nell'anno	56	44	43	57	48	41

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.

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

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Prestito sociale	58.613.588	56.131.522
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.262.969	1.334.999
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.338.809	1.128.800
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	1.731.000	2.356.500
	<b>62.946.366</b>	<b>60.951.821</b>

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
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>60.951.821</b>
Versamenti del periodo	12.297.731
Interessi capitalizzati	1.262.969
Prelievi	-11.566.155
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>62.946.366</b>

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

- 1,80% per i depositi fino a 7.000 euro
- 2,30% per i depositi fino a 67.167 euro.

## 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:

<b>a Prestito sociale</b>	<b>59.876.557</b>
b Patrimonio netto (Capitale più riserve)	69.926.074
c Valore degli immobili da bilancio	126.179.388
d Valore degli immobili ai fini I.C.I.	<b>49.991.427</b>
e Differenza (d-c) x 50%	0
f Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	69.926.074
g Limite massimo di raccolta (3 volte f)	<b>209.778.222</b>
<b>h Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)</b>	<b>0,28</b>

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

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

Pare utile segnalare che la Cooperativa è esonerata dal pagamento del contributo al fondo di solidarietà per i cittadini meno abbienti di cui all'art. 82, c. 25, del D.L. 112/08, in quanto il patrimonio netto supera l'ammontare del prestito da soci, anche se quest'ultimo, al 31/12/2011, supera la soglia dei 50 milioni di euro.

## E) Ratei e risconti

<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>23.371</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>25.404</b>	<b>Variazioni</b>	<b>(2.033)</b>
----------------------------	---------------	----------------------------	---------------	-------------------	----------------

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 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
<b>RATEI PASSIVI</b>	
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	22.741
<b>RISCONTI PASSIVI</b>	
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	629
	<b>23.371</b>



## CONTI D'ORDINE

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

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	10.582.285	10.582.285	
Impegni assunti dall'impresa	2.236.970	0	2.236.970
Altri conti d'ordine	3.495.511	3.495.511	
	<b>16.314.766</b>	<b>14.077.796</b>	<b>2.236.970</b>

La voce "Impegni assunti dall'impresa" corrisponde all'impegno assunto nei confronti del Comune di Cusano Milanino circa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree in cui insistono gli edifici di via Stelvio dal n. 49 al n. 65, come evidenziato in premessa della presente nota integrativa al paragrafo "Attività svolte".

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).

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 richiesta 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 31/12/2011	<b>5.534.958</b>	Saldo al 31/12/2010	<b>5.531.714</b>	Variazioni	<b>3.244</b>
---------------------	------------------	---------------------	------------------	------------	--------------

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.949.665	2.846.588	103.077
Altri ricavi e proventi	2.585.293	2.685.126	(99.833)
<b>Totale</b>	<b>5.534.958</b>	<b>5.531.714</b>	<b>3.244</b>

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 31/12/2011, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Canoni di godimento alloggi	2.323.205	2.225.356	97.849
Canoni di godimento autorimesse	231.007	228.610	2.397
Canoni di locazione immobili commerciali	395.452	392.622	2.830
<b>Totale</b>	<b>2.949.665</b>	<b>2.846.588</b>	<b>103.077</b>

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2011, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Rimborsi assicurativi	24.351	18.375	5.976
Rimborso riscaldamento	569.989	637.623	(67.634)
Rimborso acqua calda	118.996	98.463	20.533
Rimborso spese generali	1.402.938	1.099.837	303.101
Rimborso spese varie	25.385	77.047	(51.662)
Rimborso ICI	181	181	0
Ricavi per conguagli di gestione	247.225	568.109	(320.884)
Rimborso riscaldamento da commerciale	31.350	35.406	(4.056)
Rimborso acqua calda da commerciale	1.411	3.049	(1.638)
Rimborso spese generali da commerciale	99.128	79.981	19.147
Rimborso Imposta ICI da commerciale	26.359	26.042	317
Ricavi e rimborsi diversi	37.979	30.781	7.198
Contributi in conto esercizio	0	10.232	(10.232)
<b>Totale</b>	<b>2.585.293</b>	<b>2.685.126</b>	<b>(99.833)</b>

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2011	<b>3.323.055</b>	Saldo al 31/12/2010	<b>3.655.191</b>	Variazioni	<b>(332.136)</b>
---------------------	------------------	---------------------	------------------	------------	------------------

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	53.302	47.417	5.885
Servizi	1.961.492	2.057.025	(95.533)
Salari e stipendi	663.852	637.947	25.905
Oneri sociali	205.486	196.884	8.602
Trattamento di fine rapporto	52.889	45.774	7.115
Altri costi del personale	21.014	19.010	2.004
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	77.929	82.150	(4.221)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	24.366	350.240	(325.874)
Svalutazioni crediti attivo circolante	93.711	0	93.711
Oneri diversi di gestione	169.014	218.744	(49.730)
<b>Totale</b>	<b>3.323.055</b>	<b>3.655.191</b>	<b>(332.136)</b>

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

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

### Costi per il personale

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

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, ormai solo quello di via Stelvio 69, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quota costante per la durata della convenzione con il comune. Gli altri immobili per i quali si è addivenuti alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sono stati definitivamente raggruppati fra gli immobili in piena proprietà senza dover più effettuare l'ammortamento finanziario, come evidenziato in premessa della presente nota integrativa al paragrafo "Attività svolte".

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 70.800, la Tassa rifiuti relativa ai soli immobili in uso diretto della Cooperativa per euro 6.159, i contributi associativi per euro 35.000 e le oblazioni per euro 47.000.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	(1.294.997)	Saldo al 31/12/2010	(1.479.160)	Variazioni	184.163
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	---------

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Da partecipazione	404	385	19
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	151.239	57.699	93.263
Proventi diversi dai precedenti	13.653	26.882	(12.952)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.460.293)	(1.564.126)	103.833
	<b>(1.294.997)</b>	<b>(1.479.160)</b>	<b>184.163</b>

### Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre
Proventi da partecipazioni			404
			<b>404</b>

L'importo è dovuto all'attribuzione del dividendo relativo alla partecipazione detenuta nel CCFS a seguito della delibera dell'assemblea del 27/05/2011.

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni				151.239	151.239
Interessi bancari e postali				4.790	4.790
Interessi su crediti commerciali				3.561	3.561
Altri proventi				5.303	5.303
Arrotondamento				(1)	(1)
				<b>164.892</b>	<b>164.892</b>

### 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.				0	0
Interessi medio credito				4.323	4.323
Sconti o oneri finanziari				1.809	1.809
Interessi su finanziamenti				1.454.162	1.454.162
Arrotondamento				(1)	(1)
				<b>1.460.293</b>	<b>1.460.293</b>

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2011	(30.987)	Saldo al 31/12/2010	(30.987)	Variazioni	0
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	---

### Svalutazioni

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie	30.987	30.987	0
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
<b>Totale</b>	<b>30.987</b>	<b>30.987</b>	<b>0</b>

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 31/12/2011	20.249	Saldo al 31/12/2010	(32.027)	Variazioni	11.778
---------------------	--------	---------------------	----------	------------	--------

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	
Sopravvenienze attive diverse	16.274	2.563	
<b>Totale proventi</b>	<b>16.274</b>	<b>2.563</b>	
Imposte esercizi precedenti	(46)	(16.965)	
Sopravvenienze passive diverse	(36.477)	(17.625)	
<b>Totale oneri</b>	<b>(36.523)</b>	<b>(34.590)</b>	
<b>Totale</b>	<b>(20.249)</b>	<b>(32.027)</b>	

### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2011	309.011	Saldo al 31/12/2010	313.053	Variazioni	(4.042)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	---------

Imposte	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	309.011	313.053	(4.042)
IRÈS	283.121	288.173	(5.052)
IRAP	25.890	24.880	1.010
<b>Totale</b>	<b>309.011</b>	<b>313.053</b>	<b>4.042</b>

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:	865.670	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	238.059
Variazioni fiscali in aumento della base imponibile:		
Reddito degli immobili non strumentali	2.323.583	
Spese relative agli immobili non strumentali	2.627.103	
Interessi passivi in deducibili ex art. 96 del TUIR	531.764	
Interessi passivi in deducibili ex Legge 311/2004	69.377	
Imposte in deducibili o non pagate	70.845	
Sopravvenienze passive	36.476	
Ammortamenti in deducibili	3.393	
Svalutazioni e accantonamenti in deducibili	124.699	
Altre variazioni in diminuzione	61.488	
<b>Totale variazioni in aumento della base imponibile:</b>	<b>5.848.728</b>	
Proventi degli immobili non strumentali	2.323.205	
Rimborsi spese da soci	2.389.065	
Deduzione rendita catastale art. 2, c. 5 L. 388/00	371.427	
Ace - Art.1 D.L. 201/2011	863	
Sopravvenienze attive da non tassare	12.461	
Utile a riserva legale indivisibile	372.962	
3% utile ai fondi mutualistici ex L. 59/92	16.700	
Art. 21, comma 10, legge 449/97 (imposte su imposte)	198.185	
<b>Totale variazioni in diminuzione della base imponibile:</b>	<b>5.684.868</b>	
Imponibile fiscale lordo	1.029.529	
Scomputo perdite fiscali		
Imponibile fiscale netto	1.029.529	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (%)</b>	<b>27,5</b>	<b>283.121</b>

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Imponibile IRAP</b>		
Retribuzioni spettanti ai lavoratori dipendenti	663.852	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
<b>Totale</b>	<b>663.852</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>25.890</b>

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	12.085

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

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

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

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	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%
ESERCIZIO	2011	2.949.665	100%	2.554.212	86,6%	395.452	13,4%

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 2011
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2011
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2011

# PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2011

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2010	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2010	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2011	Anmortam. 2011	Fondo Ammort.	Valore Netto 2011
1907	Tagliabue 1/F	616.194,35	804.326,91	1.420.521,26				1.420.521,26	75.260,47	1.495.781,73		0,00	1.495.781,73
1910	Tagliabue 1/E	952.985,24	435.438,24	1.388.423,48				1.388.423,48	43.647,59	1.432.071,07		0,00	1.432.071,07
1926	Tagliabue 1/G	415.998,63	633.901,39	1.049.900,02				1.049.900,02	30.754,52	1.080.654,54		0,00	1.080.654,54
1929	Matteotti 35	1.666.764,39	415.449,09	2.082.213,48				2.082.213,48	43.144,15	2.125.357,63		0,00	2.125.357,63
1939	Tagliabue 12	1.018.525,95	1.069.102,60	2.087.628,55				2.087.628,55	81.567,39	2.169.195,94		0,00	2.169.195,94
1950	Tagliabue 1/H	769.071,10	1.508.972,02	2.278.043,12				2.278.043,12	44.388,00	2.322.431,12		0,00	2.322.431,12
1952	Tagliabue 1/ABCD	1.054.163,49	2.236.473,44	3.290.636,93				3.290.636,93	1.089.575,57	4.380.212,50		0,00	4.380.212,50
1953	Pieroni 3/ABC	1.475.906,19	1.826.224,22	3.302.130,41				3.302.130,41	179.317,23	3.481.447,64		0,00	3.481.447,64
1956	Pieroni 3/DEFG	2.597.994,01	2.904.594,98	5.502.588,99				5.502.588,99	109.275,60	5.611.864,59		0,00	5.611.864,59
1959	Adige 23/25/27	814.682,99	2.728.988,61	3.543.671,60				3.543.671,60	73.070,62	3.616.742,22		0,00	3.616.742,22
1960	Marcioni 16	1.143.828,26	2.923.519,32	4.067.347,58				4.067.347,58	34.256,35	4.101.603,93		0,00	4.101.603,93
1961	Tricino 21	964.510,80	2.695.299,24	3.659.810,04				3.659.810,04	36.138,27	3.695.948,31		0,00	3.695.948,31
1963	Adige 20	1.693.165,95	3.507.334,99	5.200.500,94				5.200.500,94	292.131,02	5.492.631,96		0,00	5.492.631,96
1965	Adda 17	3.017.011,31	2.380.925,28	5.397.936,59				5.397.936,59	1.143,01	5.399.079,60		0,00	5.399.079,60
1966	Adda 15	2.890.315,07	2.898.492,60	5.788.807,67				5.788.807,67	6.896,12	5.795.703,79		0,00	5.795.703,79
1967	Adda 13	3.038.709,08	2.656.161,11	5.694.870,19				5.694.870,19	3.232,33	5.698.102,52		0,00	5.698.102,52
1968	Tricino 8	2.471.866,90	1.647.784,40	4.119.651,30				4.119.651,30	-41.511,08	4.078.140,22		0,00	4.078.140,22
1974	M.Griappa 7/9	2.589.496,25	7.770.086,90	10.359.583,15				10.359.583,15	75.849,99	10.435.433,14		0,00	10.435.433,14
1977	M.Griappa 1	1.328.069,58	4.306.749,18	5.634.818,76				5.634.818,76	2.795,11	5.637.613,87		0,00	5.637.613,87
1978	M.Griappa 3	1.430.559,81	4.218.606,37	5.649.166,18				5.649.166,18	40.089,34	5.689.255,52		0,00	5.689.255,52
1981	Stelvio 49	1.518.165,58	3.227.670,86	4.745.836,44	406.687,87	549,937	956,624	3.789.211,96	18.245,67	3.807.457,63		956.624,48	3.807.457,63
1983	Stelvio 51	1.877.918,05	3.259.224,22	5.137.142,27	460.791,80	590,368	1.051,160	4.085.982,38	2.490,40	4.139.632,67		1.051.159,89	4.088.472,78
1986	Stelvio 55/63	4.391.358,29	6.192.427,81	10.583.786,10	1.011.311,34	1.149,094	2.160,405	8.423.380,95	991,72	8.424.372,67		2.160.405,15	8.424.372,67
1991	Stelvio 65	2.777.111,12	1.663.487,10	4.440.598,22	561.988,20	284,330	846,318	3.594.279,92	5.098,87	3.599.378,79		846.318,30	3.599.378,79
Box	Stelvio	276.780,72	607.709,72	884.490,44	76.085,26	120,199	196,284	688.206,46	64.359,66	752.566,12		196.283,98	752.566,12
Box	Stelvio 65	312.853,82	145.954,97	458.808,79	67.082,43	26,564	93,646	365.162,39	84.058,09	449.220,48		93.646,40	365.162,39
2003	Peiretti 43/45	6.113.417,46	1.531.561,00	7.644.978,46				7.644.978,46					7.729.036,55
2006	M. Sabotino 8 ex AEG	6.238.461,70	0,00	6.238.461,70				6.238.461,70	112.907,79	6.351.369,49		0,00	6.351.369,49
2006	N. Sauro 7	805.111,00	0,00	805.111,00				805.111,00					805.111,00
Box	Tagliabue	72.765,46	470.914,33	543.679,79				543.679,79					543.679,79
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50					802.967,50
Box	M. Griappa	463.902,53	653.399,00	1.117.301,53				1.117.301,53	8.350,00	1.125.651,53		0,00	1.125.651,53
Box	Adige 20	166.029,20	460.341,00	626.370,20				626.370,20					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
Ufficio	Matteotti 35/UFF	841.860,42	0,00	841.860,42				841.860,42					841.860,42
<b>Su terreni in proprietà</b>		<b>59.134.981,08</b>	<b>68.458.781,13</b>	<b>127.593.762,21</b>	<b>2.583.946,89</b>	<b>2.720.491,30</b>	<b>5.304.438,19</b>	<b>122.289.324,02</b>	<b>2.517.523,80</b>	<b>130.111.286,01</b>	<b>0,00</b>	<b>5.304.438,19</b>	<b>124.806.847,82</b>
Box	Stelvio 69	1.171.662,01	301.748,32	1.473.410,33	153.100,36	30,803	183,904	1.289.506,65		1.473.410,33		16.964,33	1.272.542,32
Su terr. in diritto sup.		<b>1.171.662,01</b>	<b>301.748,32</b>	<b>1.473.410,33</b>	<b>153.100,36</b>	<b>30,803,32</b>	<b>183.903,68</b>	<b>1.289.506,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1.473.410,33</b>	<b>16.964,33</b>	<b>200.868,01</b>	<b>1.272.542,32</b>
Totale fabbricati		<b>60.306.643,09</b>	<b>68.760.529,45</b>	<b>129.067.172,54</b>	<b>2.737.047,25</b>	<b>2.751.294,62</b>	<b>5.488.341,87</b>	<b>123.578.830,67</b>	<b>2.517.523,80</b>	<b>131.584.696,34</b>	<b>16.964,33</b>	<b>5.505.306,20</b>	<b>126.079.390,14</b>

## ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2011

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.11	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.11	Valore Netto 31.12.11
Mobili, macchine ufficio	154.409	142.220,28	12.188,31	3.858,87		158.267,46	3.199,95		145.420,23	12.847,23
Elaboratori elettronici	107.945	105.744,58	2.199,99			107.944,57	880,00		106.624,58	1.319,99
Macchine elettroniche	567	566,55				566,55			566,55	
Automezzi	38.138	34.510,02	3.627,48			38.137,50	1.451,00		35.961,02	2.176,48
Autovetture	9.099	9.098,52				9.098,52			9.098,52	
Attrezzature minori	58.384	54.601,53	3.782,12			58.383,65	1.870,33		56.471,86	1.911,79
Totale	368.539,38	346.741,48	21.797,90	3.858,87	0,00	372.398,25	7.401,28	0,00	354.142,76	18.255,49

## ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2011

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.11	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.11	Valore Netto 31.12.11
Costi sviluppo software (a)	380.584	238.380,44	142.203,37	6.655,00		387.238,81	62.355,52		300.735,96	86.502,85
Costi manutenz. plurienn. (b)	116.874	116.873,86	0,00			116.873,86			116.873,86	
Altri oneri pluriennali (c)	454.581	407.404,66	47.175,98	113.841,01		568.421,65	15.573,40		422.978,06	145.443,59
	952.038,31	762.658,96	189.379,35	120.496,01		1.072.534,32	77.928,92		840.587,88	231.946,44
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	380.583,81	238.380,44	142.203,37	6.655,00		387.238,81	62.355,52		300.735,96	86.502,85
Altri costi pluriennali (b+c)	571.454,50	524.278,52	47.175,98	113.841,01		685.295,51	15.573,40		539.851,92	145.443,59
Totale	952.038,31	762.658,96	189.379,35	120.496,01	0,00	1.072.534,32	77.928,92	0,00	840.587,88	231.946,44





