



Relazioni e Bilancio 2012

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 (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

12 aprile 2013

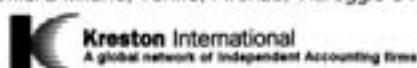
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori 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 da noi emessa in data 12 aprile 2012.

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 287285
Uffici a Milano, Torino, Firenze, Viareggio e Roma



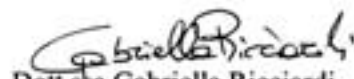
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel precedente paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

4. 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 2012.

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 31/12/2012

Siamo chiamati ad esaminare, a discutere e ad approvare i documenti del Bilancio 2012 che rilevano l'andamento della Società Cooperativa.

E' nostro compito precipuo guardare ai risultati di un anno di gestione cercando di orientarci nel tempo presente, impegnandoci tuttavia a sollevare lo sguardo dagli affanni quotidiani, per comprendere dove ci troviamo, per precisare i percorsi che dovremo intraprendere e per concorrere a disegnare il futuro della Cooperativa.

Abbiamo citato il tempo presente. L'azione della Società e la vita di tutti noi sono condizionati dall'attuale difficilissima congiuntura economica e sociale.

Il nostro pensiero e la nostra accorata e totale partecipazione vanno alla vita sempre più problematica e carica di incognite di chi ha un lavoro incerto, di chi il lavoro non ce l'ha, dei giovani, dei pensionati e delle famiglie. Ci riferiamo inoltre ai crescenti ostacoli, alle difficoltà troppo spesso insormontabili, che gli artigiani e le imprese incontrano sia sul versante della loro collocazione sul mercato sia per le difficoltà di accesso al credito, con grave pregiudizio per il mantenimento dei livelli occupazionali e per la tenuta del tessuto produttivo.

La nostra area geografica, tra le più industrializzate del Paese, dopo la crisi delle grandi aziende della seconda metà del secolo scorso, aveva visto affermarsi una solidissima rete di piccole e medie realtà produttive. Questa rete si sta sfarinando, si sta drammaticamente impoverendo.

Il problema che più colpisce e che non possiamo in alcun modo accettare è che nuove generazioni, che si aprono alla vita, siano relegate alla precarietà permanente e alla marginalità. Non possiamo accettare di convivere con un tasso di disoccupazione giovanile che si avvicina al 40%. Non dobbiamo adagiarci essendo questa la vera e più grave emergenza del Paese.

Per contribuire ad alleviare questo problema dobbiamo mettere in campo le energie di tutto il nostro popolo, quelle della colletti-

vità in ogni sua articolazione e quelle di ciascun individuo. Dobbiamo operare con tenacia e con determinazione, con idee ed azioni concrete, perché si alimenti e cresca la consapevolezza che un futuro per l'Italia è possibile e sarà positivo solo se sarà inclusivo per i giovani, se si investirà su di loro senza riserve né pregiudizi.

Non possiamo convivere con un'idea che sembra entrare nel senso comune, ovvero che un giovane per essere apprezzato debba emigrare. E' compito di tutti contribuire ad invertire la rotta.

Ci stiamo soffermando sul tema del lavoro, sulla sua assenza o sulla sua ormai intollerabile precarietà. Vale per i giovani e, in tanti casi, anche per i non più giovani. Abbiamo provato a riformulare un interrogativo che usualmente capita di ascoltare. Che cosa stiamo togliendo alle giovani generazioni in un contesto così incerto, minando di fatto un futuro che non può poggiarsi su solide basi? Molti di loro sono costretti a rinviare la formazione della famiglia, a differire "sine die" l'acquisizione di un'abitazione, a vivere alla giornata.

D'altro canto non possiamo nascondere la verità. Se è incerto il futuro delle giovani generazioni, è incerto il futuro dell'intero Paese. C'è un altro modo di formulare l'interrogativo che ci siamo appena posti, non dobbiamo solo chiederci che cosa stiamo togliendo ai giovani, ma di che cosa si sta privando questo nostro Paese se marginalizza le giovani generazioni. Il Paese si sta privando della linfa vitale, dell'apporto imprescindibile di nuove energie, delle loro competenze, della loro freschezza, di una visione del mondo più consona a questi tempi di crisi, ma anche di grandi e nuove potenzialità.

Scommettere sui giovani e sul futuro significa prima di ogni altra scelta scommettere sull'istruzione, puntando al collegamento scuola-lavoro, sulla cultura e sulla ricerca. Alcuni dati che ci riguardano come sistema Paese sono raccapriccianti.

"L'Italia è all'ultimo posto in Europa nella spesa in cultura e al penultimo

nel finanziare l'istruzione, tra i primissimi invece quando si tratta di pagare gli interessi sul debito pubblico. Sta in questi tre primati europei, tutti negativi, la sconcertante fotografia dell'Italia di oggi. Un Paese che si dissangua per onorare il macigno dei debiti e rinuncia al futuro stringendo la cinghia su investimenti cruciali come quelli sul nostro patrimonio culturale, storico, artistico e sulla scuola Per sostenere i nostri innumerevoli beni culturali, da buoni ultimi, spendiamo l'1,1% delle risorse pubbliche a fronte del 2,2% della media Ue (a 27) si avvicina a noi solo la Grecia, penultima con l'1,2% della spesa pubblica destinata alla cultura Il dato è ancora più negativo se si guarda agli investimenti nella scuola, lì dove si custodisce la cultura e dove cresce il futuro. Siamo penultimi (8,5% a fronte del 10,9% della media UE) (a 27), solo la Grecia fa peggio. "

(1) (<http://www.ilsole24ore.com/art/commenti-e-idee/2013-04-07/italia-coda-investimenti-081533.shtml?uuiid=AbjexxkH>).

Il nostro Paese è certamente immerso in una crisi economica grave e questa rappresenta un'emergenza. Ma in questa situazione dobbiamo sollevare lo sguardo e volgerlo lontano. Dobbiamo recuperare la capacità di pensare ed agire unitariamente, con maggiore ambizione e con obiettivi davvero risolutivi. Dobbiamo affrontare l'emergenza economica sapendo che insieme dobbiamo anche affrontare l'emergenza scolastica e quelle culturali.

Sviluppo delle attività

L'esercizio chiuso al 31/12/2012 riporta un risultato positivo pari a Euro 467.209.

La Cooperativa Edificatrice, in un contesto comunque difficilissimo, mostra di essere un'Istituzione sociale ed economica sana ed ha accresciuto il proprio patrimonio.

Questo è valso in particolare per le consistenti attività di mantenimento in corso da diversi anni.

L'ultima acquisizione aveva riguardato l'area situata nel Comune di Cormano, denominata ex Siai-Lerici. Di questa scelta avevamo dato notizia nel corso dell'Assemblea per il Bilancio 2011. Ora possiamo anticipare che, con un po' di ritardo sui tempi inizialmente previsti, si avvierà a cavallo tra il 2013 e il 2014 il cantiere per la costruzione di 48 alloggi che verranno posti in vendita ai soci.

La nostra attività si sviluppa su diversi piani: il mantenimento del patrimonio esistente, la cui efficienza è anche una condizione per ottimizzarne la gestione - abbiamo ancora diversi immobili che richiedono interventi strutturali decisivi -, l'adeguamento alle mutevoli normative principalmente in tema di sicurezza e di fonti energetiche - anche su questo tema abbiamo appena iniziato e siamo impegnati in ogni nostra attività a fare i conti con un approccio innovativo e rispettoso dell'ambiente -, e le nuove costruzioni. A questo proposito, come meglio apprendremo dalla comunicazione del Direttore Generale, abbiamo già citato il cantiere di Cormano.

Tarda l'attivazione sull'area ex-AEG di Via Alessandrina. L'Amministrazione comunale ci ha penalizzati e sicuramente danneggiati costringendoci ad attendere l'iter del nuovo PGT comunale. Abbiamo ritenuto di non dover aprire un contenzioso legale. Ora il nuovo PGT è approvato e noi stiamo timidamente riprendendo i contatti consapevoli che sullo stesso Piano gravano una mezza dozzina di ricorsi il cui esito condizionerà ogni operatore. Stiamo pertanto procedendo alla predisposizione degli atti amministrativi e dei preliminari per essere pronti al lorquando vi sarà lo sblocco del Piano.

Riferendoci alla nostra missione il Consiglio ha voluto adottare un programma di mandato del quale abbiamo dato informazione nel corso dell'Assemblea per il Bilancio 2011. Il programma è stato articolato in altrettanti obiettivi sviluppati fino a tutto il 2012.

Ci riferiamo in particolare alla riorganizzazione della Società, che ha riguardato nuove scelte attinenti la Direzione e la certificazione di qualità dei servizi della Cooperativa, e al Progetto anziani. Il 2012 ha visto inoltre la costituzione e l'avvio delle attività della Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi.

- La Direzione della Società - A partire dal primo giorno del mese di Dicembre 2012 si è concretizzato uno degli aspetti decisivi del processo di riorganizzazione della Società, l'insediamento del nuovo Direttore Generale, nella persona del socio Alberto Fama, già presidente della Cooperativa Edificatrice dal 2006 al 2012.

Due sono le motivazioni che hanno indotto il Consiglio, dopo un lungo e sereno esame, ad assumere questa decisione.

La Cooperativa è ormai una società complessa che investe ogni anno molto di più della media degli investimenti fatti, ad esempio, da parte dell'Amministrazione Comunale di Cusano Milanino. Gli impegni societari per il prossimo triennio, riguardanti soprattutto i nuovi investimenti, sono collocabili tra i 20 e i 25 milioni di euro.

Risulta evidente che la Società non può essere governata confidando in via esclusiva sull'azione volontaria di un gruppo di soci. Alla lunga vengono compromesse l'incisività e l'efficacia dell'azione operativa. Sono cambiate e stanno mutando velocemente le norme e il contesto economico, che costringono a valutare ogni aspetto legato alle dinamiche finanziarie e alle opportunità offerte dal mercato. Le responsabilità ad ogni livello sono crescenti e coinvolgono aspetti delicati della vita dei soci. Ci riferiamo, tra gli altri, alla sicurezza, alle fonti energetiche e all'ambiente. Ai fini dello sviluppo e del miglioramento dell'azione cooperativa si rende necessario ripristinare, ove necessario, e dare continuità alle relazioni con la Pubblica Amministrazione, con le società Cooperative dei Comuni vicini e con gli Organi di direzione della Lega Regionale e Nazionale.

Si aggiunga che la Cooperativa Edificatrice ha opportunamente rilanciato un piano di investimenti in valere di un quinquennio che la vedrà impegnata su due fronti, la continuazione delle manutenzioni straordinarie del proprio patrimonio e la gestione delle nuove edificazioni.

A questo punto avremmo potuto fare diverse scelte. Non potevamo certo continuare con l'assetto precedente. Il modello organizzativo più diffuso, nelle Cooperative della nostra Regione e della nostra zona, è quello che prevede che le cariche societarie, il Presidente e talora tutta la Presidenza, siano soggette a compenso fisso o a stipendio. Abbiamo ritenuto che una scelta che sposasse questo modello non fosse in sintonia con la storia della Cooperativa Edificatrice. Abbiamo voluto mantenere un Consiglio di Amministrazione che continui anche per il futuro a fondarsi sull'apporto volontario e gratuito dei soci disponibili, nominati periodicamente dall'Assemblea.

Per rafforzare la struttura organizzativa abbiamo costituito una Direzione Generale, dotata di poteri delegati, che dovrà provvedere ad esplicare il proprio mandato quotidianamente, in stretto rapporto con il Consiglio. In staff al Direttore Generale Alberto Fama abbiamo confermato, estendendone le deleghe, la Direzione Amministrativa, Contabilità e Controllo, affidata al Rag. Giovanni Giusto, figura tecnica di elevata professionalità, già inserito nell'organico della Cooperativa.

- Certificazione di qualità delle procedure e dei processi societari. - La riorganizzazione ha riguardato e riguarda ovviamente altri aspetti della vita societaria, quali i processi lavorativi, la gestione interna e il controllo dei

lavori. I controlli rappresentano un aspetto cruciale della gestione. Abbiamo ricondotto tutto questo al processo di "Certificazione della qualità dei servizi".

Il lavoro, avviato nel 2011, è stato sostanzialmente completato entro lo scorso 31 dicembre 2012. Questi sono gli obiettivi, che andranno perfezionati e il cui conseguimento andrà sottoposto a permanente verifica: la ricerca di una maggiore efficienza in ogni fase della vita operativa, la volontà di stabilire un rapporto proficuo e permanente con i soci, l'introduzione di regole per mantenere una gestione trasparente dei lavori e delle forniture.

La verifica della qualità dei servizi, previo il coinvolgimento della nostra struttura, ha permesso di produrre per ogni comparto operativo le opportune procedure. Citiamo a titolo di esemplificazione la procedura P3 Controlli su manutenzioni e la procedura P4 valutazione e qualifica dei fornitori.

- Attuazione del "Progetto anziani". - La Cooperativa Edificatrice, accanto agli ambiziosi programmi che derivano dalla sua missione, è chiamata a volgere lo sguardo verso la società, verso settori nuovi, verso la vita dei soci. Il nostro obiettivo è questo: portare tutta la Cooperazione locale, impegnando la forza e le capacità della Cooperativa Edificatrice, ad estendere i principi della cooperazione e della mutualità ai servizi alla persona. Agli anziani, innanzitutto, ma anche ai giovani e alle altre categorie esposte sempre più ai contraccolpi di una crisi profondissima che cambierà radicalmente la vita delle famiglie, delle singole persone, ma anche delle comunità organizzate, dello Stato nelle sue diverse articolazioni.

C'è ancora qualcuno che realisticamente si attende che, di fronte a bisogni crescenti di servizi alla persona, saranno destinate nuove risorse da parte della Pubblica Amministrazione? No. Non solo non ci sono risorse nuove ma sarà piuttosto difficile, forse improbabile, mantenere i pochi servizi esistenti.

Se questa è la situazione ci rivolgiamo qualche interrogativo. Innanzitutto, è una questione che ci riguarda?

Ci riferiamo alla situazione ormai tipica: in una famiglia un grande-anziano comincia ad avere problemi seri o serissimi, e la famiglia ha un'impennata di costi e di impegni gravosissimi. Non dobbiamo lasciare soli né l'anziano, né la famiglia. Non possiamo fornire, almeno per ora, una risposta complessiva. Diciamo semplicemente che ci impegniamo perché non restino soli. Quindi la nostra risposta è che la vita delle persone ci riguarda e vogliamo trovare la strada per applicare lo spirito della cooperazione mutualistica anche ai servizi alla persona.

Siamo convinti che la Pubblica Amministrazione, ad ogni livello, ha dinnanzi anni di crescenti disinvestimenti nei servizi. Ci riferiamo sia ai servizi assistenziali che a quelli sanitari. Questo produrrà nel tempo emarginazione e nuove povertà e si assisterà in pochissimi anni, con riguardo a questi am-

biti che sono vitali, ad un arretramento della qualità della vita. Siamo altrettanto convinti che la solidarietà possa comunque rappresentare una risposta, da interpretare con discrezione ed estrema praticità e in collegamento con le Istituzioni pubbliche, ma da condurre con energia e con determinazione. La solidarietà di persone consapevoli favorisce il conseguimento anche di obiettivi difficili.

Riteniamo che vi siano nella nostra società le energie per reagire. Davanti ai problemi, la risposta giusta non è l'isolamento. La risposta giusta è la cooperazione tra le persone impegnate a generare qualcosa di nuovo e di utile alle proprie vite e alle vite degli altri.

Questo è il principio che ci ha mossi. Ci ripetiamo, la nostra strada è quella di cercare di estendere al settore dei servizi alla persona quei principi mutualistici che abbiamo mostrato di saper bene applicare al settore immobiliare.

Siamo consapevoli che la via non sarà breve e neppure facile. Siamo tuttavia determinati. Impareremo dalla realtà e saremo attenti ad ogni equilibrio, ma non ci fermeremo. Abbiamo già iniziato anche se si tratta ancora di sperimentazione. I servizi, dopo un'indagine completata nel 2011, sono stati avviati a partire dal marzo 2012, e sono prorogati a tutto il 2013.

Hanno interessato circa 80 soci collegati ad una rete di servizi diversi. Un numero decisamente elevato che ci conforta nel proseguire. La Cooperativa ha deciso di confermare la sperimentazione fino a tutto il 2013 per dare continuità all'esperimento avviato e per risolvere in via definitiva il problema del finanziamento di questi stessi servizi.

80 le persone seguite dal nostro servizio da marzo a dicembre 2012

- Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi. - La Fondazione è decollata nel 2012. E' stata costituita, con il nostro apporto e il coinvolgimento della famiglia di Angelo Giorgio Ghezzi, già Presidente della nostra Cooperativa dal 1995 al 2006. Il lascito è gestito dalla fondazione ed è destinato a sostenere le carriere scolastiche di giovani residenti a Cusano Milanino. Presidente è il nostro Consigliere Casati Luciano e nel Consiglio della Fondazione abbiamo nominato anche Losi Giuseppe. Le attività sono state avviate con celerità determinando la selezione e l'assegnazione delle prime sei borse di studio.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Il 2012 è stato caratterizzato da ulteriori elementi che ne hanno caratterizzato l'andamento condizionandone i risultati.

- Nel corso del 2012 si è verificata una contrazione dei depositi. Si è trattato di una contrazione limitata all'1,58%. Nel primo quadrimestre del 2013 si è registrata un'inversione di tendenza, si è recuperata la metà della flessione dell'anno precedente. La dinamica dei depositi nel 2012 aveva par-

zialmente risentito della crisi economica e finanziaria che è ancora in corso. Il Consiglio nel novembre 2012, ritoccando al rialzo i rendimenti, ha contribuito all'assestamento dei depositi e alla loro ripresa nell'anno corrente.

Vorremmo soffermarci su questo argomento delicatissimo dei depositi formulando qualche breve considerazione. Siamo stati avvicinati, nel 2012, da più di un socio che ci ha posto il problema della convenienza.

E' certo legittimo che ognuno ragioni in coerenza con gli inevitabili interessi personali ed elabori delle comparazioni. Fermiamoci a riflettere su questi delicatissimi aspetti Noi, la Cooperativa Edificatrice, - e lo ricordiamo orgogliosamente - siamo altra cosa dal sistema del credito. La comparazione tra la Cooperativa e il mercato bancario è fuorviante e non è neppure il caso di ricordare, in un periodo come questo, la oggettiva competitività della nostra organizzazione.

La missione della Cooperativa Edificatrice è quella di favorire l'accesso dei soci al mercato delle abitazioni, assegnandole in godimento a prezzi accessibili o in vendita. Aggiungiamo che è nella sfera dei compiti della Cooperativa guardare ad ogni aspetto della vita delle persone per poter contribuire ad un elevamento della vita dei soci e delle loro famiglie. A questo serve il risparmio sociale.

La Cooperativa può guardare al futuro con ragionevole tranquillità. Questa fiducia deriva dalla consapevolezza dei nostri caratteri fondativi e dalla loro salvaguardia. La fiducia nel futuro si fonda sulla vicinanza dei soci, che si esprime anche sotto la forma del prestito sociale che rappresenta uno strumento importante, un canale alternativo per l'autofinanziamento delle attività.

E' una forma concreta di sostegno all'azione cooperativa. E' una condizione per praticare la solidarietà. E' un impiego sicuramente tutelato, accessibile da parte dei soci senza limitazioni, trasparente ed oggettivamente etico per quel che riguarda le finalità e le realizzazioni: mantenere in piena efficienza il patrimonio e, in coerenza con i programmi di sviluppo della Cooperativa, permettere ai giovani e ai nuovi soci di godere dell'assegnazione di alloggi.

- Altro tema è rappresentato dalla constatazione di uno stato di generale sofferenza attraverso lo spostamento tendenziale del pagamento dei canoni e la crescita quantitativa delle richieste volte ad ottenere piani di dilazione dei canoni stessi.

Si tratta di situazioni che si manifestano nella gestione quotidiana, costringendoci a rilevare che la crisi alla quale abbiamo fatto accenno colpisce direttamente anche le persone e le famiglie dei operatori.

- Un capitolo a parte è rappresentato dall'IMU.

Mentre stendiamo queste note si assiste nel Paese ad un improbabile dibattito sulla permanenza o meno dell'imposta municipale

sugli immobili. Ci permettiamo prima di tutto di rilevare un'ovvietà: sicuramente abbiamo bisogno di pagare meno tasse. Ma, soprattutto, abbiamo bisogno che queste vengano pagate con equità, e che vengano pagate da tutti proporzionalmente alla ricchezza prodotta.

Parlando di IMU e di imposte locali vorremmo formulare alcune considerazioni generali. L'imposizione fiscale è figlia della politica, come tutto. Non esiste società senza qualche forma di politica. Politica è tutto ciò che riguarda la vita comune. La politica è inevitabile, da contrastare è la cattiva politica.

La qualità della vita comune è e sarà sempre frutto della permanente ricerca di un punto di equilibrio, di una sintesi faticosa tra diversi interessi e tra diverse visioni. Riferiamo le parole utilizzate diversi decenni or sono da parte di uno dei padri della democrazia italiana, Don Sturzo:

"La politica è sintesi di teorie e di interessi, di principi e di fatti; la politica è vita nel senso più completo della parola". "Nella politica, come in tutte le sfere dell'attività umana, occorre il tempo, la pazienza, l'attesa del sole e della pioggia, il lungo preparare, il persistente lavoro, per poi, infine, arrivare a raccogliere i frutti".

(2) (da Politica di questi anni. 1948-1949)

Torniamo all'IMU. A Cusano Milanino c'è stata cattiva politica. L'IMU era stata introdotta a partire dal 2012. Tremonti aveva introdotto l'imposta, Monti l'ha anticipata e modificata alla fine del 2011. Lo Stato ha fissato i propri compiti e ha definito l'ambito di azione dei Comuni. Alcune decisioni, in particolare la variazione delle aliquote da applicare, sono state prese dai Comuni. Ricordiamo quali sono le aliquote di base:

- Per la prima casa, l'abitazione principale, lo Stato aveva fissato l'aliquota del 4 per mille. Il Comune avrebbe potuto variarla in basso o in alto di due punti. Il Comune di Cusano Milanino ha fissato per le prime case l'aliquota al 5,5 per mille, vicina all'aliquota massima.

- Per le altre abitazioni, le seconde case e le attività economiche, lo Stato aveva fissato l'aliquota del 7,6 per mille. Il Comune avrebbe potuto variarla in alto o in basso di tre punti. Il Comune di Cusano Milanino ha fissato per questi immobili l'aliquota del 9,6 per mille. Per questo tipo di immobili, indipendentemente dalle scelte operate da ogni singolo Comune, lo Stato si è trattenuto per il 2012 la metà del gettito previsto, ovvero la quota del 3,8 per mille.

In sede di prima stesura della norma lo Stato aveva fatto una scelta che avevamo fortemente contrastato. Aveva equiparato le nostre case, le case delle cooperative a proprietà indivisa, alle seconde case. L'accesso al dibattito parlamentare aveva permesso, nel 2012, di introdurre alcune modifiche che ci riguardano. Sono state confermate le detra-

zioni, non quelle per i figli, e circa le aliquote da applicare il comportamento è stato questo: lo Stato ha scaricato il problema ai Comuni. Cari Comuni, ha detto lo Stato, sono problemi vostri, non cambio la classificazione delle case delle cooperative, rimangono equiparate alle seconde case, ma non mi tratterò nessuna quota.

Il rapporto con il Comune è stato estremamente difficile e l'approdo è stato negativo. Le nostre lettere, le nostre proteste, gli inviti al buonsenso non hanno prodotto risultati. Il Comune non ha voluto riconoscere alle nostre abitazioni lo status di prima casa. Questa scelta di equiparare le Cooperative a proprietà indivisa alle prime case è stata fatta da tutti i Comuni che sono confinanti con noi, Cormano, Paderno Dugnano e Bresso. Siamo di fronte ad un comportamento arrogante del Sindaco e della Giunta Comunale e a scelte amministrative scorrette, non coerenti con la storia del nostro Comune.

Per il 2012 è stata quindi applicata alle nostre abitazioni un'aliquota pari al 5,8 per mille. 0,3 punti più elevata delle prime case del nostro Comune. 1,8 punti più elevata delle case delle cooperative dei Comuni vicini. Nella gestione abbiamo dovuto considerare l'IMU alla stregua di una normale voce di spesa. I soci sono stati chiamati a pagarla a partire dall'anno successivo alla sua imputazione. Quindi nel 2013 siamo chiamati a pagare l'IMU del 2012, spalmata nelle quattro rate annuali. Nel 2014, se non muterà la norma, pagheremo l'IMU del 2013 e così via.

La suddivisione dei costi generali ha tenuto e terrà conto del solo parametro dei metri quadrati. Il costo che siamo chiamati a pagare per il 2012 è pari a circa 2,30 euro a metro quadrato.

Per il 2013, salvo ulteriori modifiche o interventi da parte del Legislatore, dobbiamo registrare alcune novità nell'intervento dello Stato e avvisaglie di scelte sciagurate da parte dell'Amministrazione di Cusano Milanino.

Lo Stato non tratterà più la metà dell'importo dell'aliquota seconda casa e attività economiche, pari allo 3,8 di 7,6, tratterà solo gli importi relativi ai fabbricati industriali, quelli classificati nella categoria catastale D. Tutto il resto entrerà nelle casse dei rispettivi Comuni. Qui dovremo prestare un po' di attenzione. Sembra che il Comune di Cusano Milanino che alle prime case ha applicato il 5,5, alle nostre case il 5,8, voglia ritoccare, alzandola, l'aliquota che ci riguarda.

Saremo durissimi. Dovremo recarci in Comune in folta delegazione e spiegare all'Amministrazione comunale che cosa è la Cooperativa Edificatrice e che le case nelle quali abitiamo non sono seconde case.

- Nel 2012 si è registrata una lieve flessione delle spese generali e, d'altro canto un considerevole aumento dei costi di riscaldamento dovuto alla lievitazione dei prezzi delle materie prime, alla loro crescente tassazione e alla dinamica degli eventi stagionali.

- Nei documenti di bilancio registriamo infine la composizione della vicenda della proprietà delle aree in diritto di superficie su cui insistono i fabbricati di Via Stelvio/Monte Grappa. I pagamenti hanno interessato il 2011, il 2012 e nel 2013 verseremo l'ultima rata perfezionando quindi il contestuale atto di acquisizione definitiva e la piena proprietà.

Abbiamo ritenuto che fosse conveniente per la nostra Cooperativa entrare in possesso anzitempo dei diritti di proprietà. I terreni erano stati assegnati in godimento, a partire dall'inizio degli anni settanta, prima di avviare le costruzioni. I diritti di superficie, riconosciuti alla Cooperativa attraverso la stipula di apposite convenzioni, prevedevano una validità temporale lunghissima, 90 anni.

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 2012 della Cooperativa ha registrato un andamento in linea con quella 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.

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

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

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

Ristori

Nella nostra Cooperativa non sono previsti ristori specifici. Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del prezzo di assegnazione in proprietà e dal canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società. Art. 2514 c.c.

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

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

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

- 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 dalle convenzioni con i comuni;
- l'impiego della liquidità, prodotta 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 delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Andamento economico generale

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

La grave crisi che attraversa il paese ha fatto crollare il settore dell'edilizia e sta aumentando la domanda di case in affitto a canone moderato. Le cooperative come la nostra saranno chiamate sempre più a svolgere la fun-

zione, ormai storica, in sostituzione di quella degli enti pubblici.

Comportamento della concorrenza

Per le ragioni sopra esposte la nostra attività non ha concorrenti né fra le imprese private e neppure nel settore pubblico.

Clima sociale e politico

Quello che sta accadendo nel nostro paese dall'inizio dell'anno dimostra che non sarà fa-

cile uscire presto dalla crisi. Le elezioni politiche hanno offerto risultati che non facilitano la formazione di un governo serio e capace di creare sviluppo. La testardaggine di alcuni politici e l'incapacità di altri allontanano l'Italia dagli altri paesi UE.

I giovani sono ora confusi e senza speranze. I posti di lavoro diminuiscono, le imprese chiudono.

A noi compete di resistere e continuare nella nostra missione di offrire case e servizi ai nostri soci a condizioni compatibili con quelle delle loro famiglie.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

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

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Valore della produzione	5.946.091	5.534.958	5.531.714
Margine operativo lordo	(519.163)	(271.095)	(376.213)
Risultato prima delle imposte	703.982	865.670	334.349

Principali dati economici

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	3.046.413	2.949.665	96.748
Costi esterni	2.719.418	2.277.519	441.899
Valore Aggiunto	326.995	672.146	(345.151)
Costo del lavoro	846.158	943.241	(97.083)
Margine Operativo Lordo	(519.163)	(271.095)	(248.068)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	125.235	102.295	22.940
Risultato Operativo	(644.398)	(373.390)	(271.008)
Proventi diversi	2.899.678	2.585.293	314.385
Proventi e oneri finanziari	(1.493.189)	(1.294.997)	(198.192)
Risultato Ordinario	762.091	916.906	(154.815)
Componenti straordinarie nette	(58.109)	(51.236)	(6.873)
Risultato prima delle imposte	703.982	865.670	(161.688)
Imposte sul reddito	236.773	309.011	(72.238)
Risultato netto	467.209	556.659	(89.450)

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
ROE netto	0,01	0,01	0,00
ROE lordo	0,01	0,01	0,00
ROI	0,02	0,02	0,01
ROS	0,74	0,75	0,66

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	238.322	231.947	6.375
Immobilizzazioni materiali nette	131.422.344	127.857.171	3.565.173
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.061.906	1.201.143	(139.237)
Capitale immobilizzato	132.722.572	129.290.261	3.432.311
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	1.011.152	469.663	541.489
Altri crediti	1.030.243	2.182.915	(1.152.672)
Ratei e risconti attivi	244.196	256.403	(12.207)
Attività d'esercizio a breve termine	2.285.591	2.908.981	(623.390)
Debiti verso fornitori	1.143.080	942.267	200.813
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	585.612	543.455	42.157
Altri debiti	138.011	68.102	69.909
Ratei e risconti passivi	23.106	23.371	(265)
Passività d'esercizio a breve termine	1.889.809	1.577.195	312.614
Capitale d'esercizio netto	395.782	1.331.786	(936.004)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	258.930	285.973	(27.043)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	67.075	64.370	2.705
Passività a medio lungo termine	326.005	350.343	(24.338)
Capitale investito	132.792.349	130.271.704	2.520.645
Patrimonio netto	(70.952.602)	(70.492.581)	(460.021)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(4.475.349)	(4.729.128)	253.779
Posizione finanziaria netta a breve termine	(57.364.398)	(55.049.995)	(2.314.403)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(132.792.349)	(130.271.704)	(2.520.645)

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Margine primario di struttura	(61.807.526)	(58.866.351)	(55.061.769)
Quoziente primario di struttura	0,53	0,54	0,56
Margine secondario di struttura	(56.968.616)	(53.718.209)	(49.252.252)
Quoziente secondario di struttura	0,57	0,58	0,61

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012, era la seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Depositi bancari	37.751	7.231	30.520
Denaro e altri valori in cassa	33.361	13.209	20.152
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	71.112	20.440	50.672
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.385.000	8.385.000	(4.000.000)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	58.935.185	59.876.557	(941.372)
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.596.608	3.300.601	(703.993)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	288.717	278.277	10.440
Debiti finanziari a breve termine	61.820.510	63.455.435	(1.634.925)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(57.364.398)	(55.049.995)	(2.314.403)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	3.073.632	3.069.809	3.823
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	1.439.273	1.727.990	(288.717)
Crediti finanziari	(37.556)	(68.671)	31.115
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(4.475.349)	(4.729.128)	253.779
Posizione finanziaria netta	(61.839.747)	(59.779.123)	(2.060.624)

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Liquidità primaria	0,11	0,17	0,17
Liquidità secondaria	0,11	0,17	0,17
Indebitamento	0,97	1,00	0,93
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,57	0,58	0,61

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,11. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,11. Vale quanto riferito nel paragrafo precedente.

L'indice di indebitamento è pari a 0,97. L'ammontare dei debiti è da considerarsi ottimo se si considera che i debiti per mutui sono abbondantemente al di sotto dei due milioni di euro ed i debiti verso fornitori sono assolutamente insignificanti. Il debito più significativo è rappresentato dai prestiti sociali che rappresentano la linfa per le cooperative come la nostra che operano quasi esclusivamente a proprietà indivisa.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,57, 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 17 dipendenti, di cui n. 7 di sesso femminile e n. 10 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	2	1	3	4	
N. donne		1	3	3	

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	3.363.783
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	7.585

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 dispo-

nibili appartengono ai soci che, con i loro risparmi, favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della Cooperativa.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa:

Rischio di credito

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

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

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

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

Rischio di mercato

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

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

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La società opera nel settore edilizio di abitazione a proprietà indivisa da 106 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 2013 auspichiamo che vada a buon fine tutte quelle iniziative intraprese nel corso del 2012 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.

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 og-

gettivamente 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.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2012	Euro	467.209
riserva legale Indivisibile	Euro	453.193
3% ai fondi Mutualistici	Euro	14.016

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Maserati

BILANCIO AL 31/12/2012

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2012	31/12/2011
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	20.925	86.503
7) Altre	217.397	145.444
	238.322	231.947
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	129.426.430	126.079.388
4) Altri beni	17.560	18.255
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.978.354	1.759.528
	131.422.344	127.857.171
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
c) imprese controllanti	38.791	38.489
d) altre imprese	11.124	1.124
	49.915	39.613
2) Crediti		
c) verso controllanti		
- oltre 12 mesi	30.987	61.975
	30.987	61.975
d) verso altri		
- entro 12 mesi		100.000
- oltre 12 mesi	6.569	6.696
	6.569	106.696
	37.556	168.671
3) Altri titoli	87.471	208.284
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	131.748.137	128.297.402
C) Attivo circolante		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	1.011.152	469.663
- oltre 12 mesi	1.011.991	1.038.858
	2.023.143	1.508.521
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	982.579	902.469
- oltre 12 mesi		122.672
	982.579	1.025.141
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	47.664	1.180.446
	47.664	1.180.446
	3.053.386	3.714.108

<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	4.385.000	8.385.000
	4.385.000	8.385.000
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	37.751	7.231
2) Assegni	15.751	
3) Denaro e valori in cassa	17.610	13.209
	71.112	20.440
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	7.509.498	12.119.548
D) Ratei e risconti		
- vari	244.196	256.403
	244.196	256.403
TOTALE ATTIVO	139.501.831	140.673.353

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2012	31/12/2011
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	93.271	88.114
III. Riserva di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV. Riserva legale	4.542.211	3.997.896
VII. Altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(1)
IX. Utile d'esercizio	467.209	556.659
TOTALE PATRIMONIO NETTO	70.952.602	70.492.581
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Altri	15.000	15.000
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	15.000	15.000
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
	258.930	285.973
D) Debiti		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	58.935.185	59.876.557
- oltre 12 mesi	3.073.632	3.069.809
	62.008.817	62.946.366
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	2.885.325	3.578.878
- oltre 12 mesi	1.439.273	1.727.990
	4.324.598	5.306.868
6) Acconti		
- oltre 12 mesi	3.435	3.435
	3.435	
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.143.080	942.267
	1.143.080	942.267
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	559.135	510.741
	559.135	510.741

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale - entro 12 mesi	26.477		32.714
		26.477	32.714
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	138.011		68.102
- oltre 12 mesi	48.640		49.370
		186.651	117.472
TOTALE DEBITI		68.252.193	69.856.428
E) Ratei e risconti			
- vari	23.106		23.371
		23.106	23.371
TOTALE PASSIVO		139.501.831	140.673.353

CONTI D'ORDINE

		31/12/2012	31/12/2011
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
2) Impegni assunti dall'impresa		5.257.678	2.236.970
4) Altri conti d'ordine		1.425.541	3.495.511
TOTALE CONTI D'ORDINE		16.749.047	16.314.766

CONTO ECONOMICO

		31/12/2012	31/12/2011
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		3.046.413	2.949.665
5) Altri ricavi e proventi: - vari	2.899.678		2.585.293
		2.899.678	2.585.293
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		5.946.091	5.534.958
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		41.257	53.302
7) Per servizi		2.215.596	1.961.492
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	589.381		663.852
b) Oneri sociali	182.705		205.486
c) Trattamento di fine rapporto	49.193		52.889
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	24.879		21.014
		846.158	943.241
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobil.immateriali	100.214		77.929
b) Ammortamento delle immobil.materiali	25.021		24.366
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			93.711
		125.235	196.006
14) Oneri diversi di gestione		462.565	169.014
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		3.690.811	3.323.055
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		2.255.280	2.211.903

C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- altri	303	404
		303
		404
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	114.339	151.239
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da controllanti	4.662	3.561
- altri	3.789	10.092
		122.790
		123.093
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	1.616.282	1.460.293
		1.616.282
		1.460.293
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		(1.493.189)
		(1.294.997)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
19) Svalutazioni:		
b) di immobilizzazioni finanziarie	30.987	30.987
		30.987
		30.987
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE		(30.987)
		(30.987)
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- varie	22.095	16.274
		22.095
		16.274
21) Oneri:		
- imposte esercizi precedenti	58	46
- varie	49.158	36.476
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
		49.217
		36.523
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		(27.122)
		(20.249)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		703.982
		865.670
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	236.773	309.011
		236.773
		309.011
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		467.209
		556.659

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Maserati

"Io sottoscritto Giuseppe Maserati 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
Giuseppe Maserati

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2012

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

Il bilancio al 31.12.2012 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 31.12.2012 che viene sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione si riassume nei seguenti dati (importi arrotondati all'unità di euro):

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	139.501.831
PASSIVITÀ E FONDI	68.549.229
(di cui euro 62.008.817 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	
PATRIMONIO NETTO	70.952.602
(di cui euro 467.209 per il risultato di esercizio 2012)	

Il risultato dell'esercizio 2012
trova riscontro nel

CONTO ECONOMICO

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	5.946.091
COSTI DELLA PRODUZIONE	(3.690.811)
DIFFERENZA	2.255.280
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.493.189)
RETTIFICHE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	(30.987)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(27.122)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	703.982
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(236.773)
RISULTATO DI ESERCIZIO	467.209

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 31.12.2012 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 la Società di revisione, Bompani Audit Srl, nominata 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 2012, 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 servizi euro 3.046.413 di cui euro 2.635.262 (86,50%) in favore dei soci e euro 411.151 (13,50%) 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'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ulti-

mo 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. Diamo atto, inoltre, che la Cooperativa ha ottenuto la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 dall'ente certificatore RINA, per la realizzazione di una gestione organizzativa più efficace ed efficiente. Annualmente l'Ente effettuerà le relative verifiche per controllare il mantenimento e il miglioramento degli standard qualitativi previsti dalla certificazione.

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 sono iscritte, con il nostro con-

senso, 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 conclusione, per tutto quanto sopra esposto, proponiamo all'Assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2012, così come redatto dagli Amministratori, nonché la proposta dei medesimi di destinare l'utile d'esercizio di euro 467.209, conformemente al disposto dell'art. 2445 quater C.C., alle norme statutarie, nonché agli obblighi di versamento del 3% degli utili netti ai fondi mutualistici.

Cusano Milanino, 12 aprile 2013

I SINDACI
Laura Tanzi
Sabina Giussani
Francesco Morabito

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

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. 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 2012 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.

Il nuovo intervento edilizio di Cormano, dove realizzeremo tra la nostra e la Cooperativa di Cormano n. 90 alloggi circa, soffre a causa della burocrazia degli enti pubblici preposti ai controlli e alle autorizzazioni. Pare imminente l'inizio dei lavori di bonifica e fra non molto saranno avvisati tutti i soci in lista di attesa che nella nostra Cooperativa sono diverse centinaia.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai soci persone fisiche, regolarmente iscritti. Non vi sono 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 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

L'applicazione del principio di prudenza ha

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

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

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

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

Fiscalità anticipata e differita

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

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

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

Non tutte le differenze tra detti valori posso-

no 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 im-

mobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartire 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 costante per la durata della convenzione con il comune. Si ricorda che per gli altri immobili per i quali si è addivenuti alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà tramite l'atto preliminare stipulato in data 16 dicembre 2011, sono stati definitivamente raggruppati fra gli immobili in piena proprietà senza dover più effettuare l'ammortamento finanziario. Entro il 30 giugno 2013, contestualmente al pagamento dell'ultima rata, si procederà alla stipula dell'atto notarile, con il quale si concluderà il procedimento di trasformazione.

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

Immateriali

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

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

Materiali

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

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

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

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83, Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e da eventuali costi per interventi migliorativi o di ristrutturazione. Tali cespiti, in linea di principio e considerata la loro natura, sono deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartire il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, ma per le ragioni

esposte sopra relativamente alle deroghe non sono sottoposti ad ammortamento.

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

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

- fabbricati su terreni in diritto di concessione: in base alla durata della concessione.
- altri beni:
 - mobili e arredi: 12%
 - macchine d'ufficio ed elaboratori elettronici: 20%
 - autoveicoli da trasporto: 20%
 - autovetture: 25%
 - attrezzature minori: 12%

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50% per tenere conto del minor utilizzo.

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

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

Titoli

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

Partecipazioni

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

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando

ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

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

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.
- In particolare, per quanto riguarda l'IRES, si è tenuto conto dell'art. 12 della legge 904/77, dell'art. 1 c. 460 della legge 311/2004 e della deduzione prevista dall'articolo 2, comma 5, della legge 388/2000, 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 quel-

la 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 so-

no 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 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 è stata liberata, come da comunicazioni scritte ricevute dal liquidatore del CO.R.C.Ab. Lombardia e da Banca Intesa.

Gli impegni evidenziati in bilancio si riferiscono all'esposizione finanziaria residua 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 e nei confronti della Banca Popolare di Milano per apertura di fido per credito in c/c per elasticità di cassa.

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	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dirigenti	2	1	1
Quadri	2	2	0
Impiegati	6	6	0
Operai	7	9	-2
	17	18	-1

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

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2012	238.323	Saldo al 31/12/2011	231.947	Variazioni	6.376
---------------------	----------------	---------------------	----------------	------------	--------------

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Diritti brevetti industriali	86.503	3.360		68.938	20.925
Altre	145.444	103.230		31.276	217.398
	231.947	106.590		100.214	238.323

Gli incrementi sono dovuti alle implementazioni del gestionale aziendale "Oasi", del programma di archiviazione tecnica "Genius Loci", dei relativi corsi di formazione, alla continuazione 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	387.239	300.736			86.503
Altre	685.296	539.852			145.444
	1.072.535	840.588			231.947

Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2012 non è stata effettuata alcuna riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	131.422.344	Saldo al 31/12/2011	127.857.171	Variazioni	3.565.173
---------------------	--------------------	---------------------	--------------------	------------	------------------

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	131.584.696
Ammortamenti esercizi precedenti	(5.505.306)
Saldo al 31/12/2011	126.079.388
Acquisizione dell'esercizio	3.363.783
Ammortamenti dell'esercizio	(16.741)
Saldo al 31/12/2012	129.426.430

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 via Tagliabue 1 ABCD; ultimazione intervento straordinario sala da ballo circolino Adige 22; lavori di manutenzione straordinaria sala da ballo (soppalco, ingresso, bar, ecc.); ultimazione lavori di manutenzione straordinaria bar ristorante Disegual (sala biliardo, bagni, sala pizzeria, serramenti); ultimazione lavori di recinzione (parapetti) box via Stelvio fronte "Stecca"; ultimazione lavori centrale termica via Adige 23-25-27.

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 98.651 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 34.363; 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 64.288.

Ricordiamo che nello scorso 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 31/12/2012 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		
	464.330	2.441.385	63.103.518		66.009.233

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	372.398
Ammortamenti esercizi precedenti	(354.143)
Saldo al 31/12/2011	18.255
Acquisizione dell'esercizio	7.584
Ammortamenti dell'esercizio	(8.280)
Saldo al 31/12/2012	17.559

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	1.759.528
Incrementi	250.989
Decrementi	(32.163)
Saldo al 31/12/2012	1.978.354

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è quasi interamente composta dall'acquisizione alla fine del 2011 dell'area ex SIAI Lerici di Cormanico per euro 1.751.000, dai costi di demolizione effettuati in corso d'anno e da altri costi accessori.

Non appena saranno stati interpellati i soci in lista di attesa, ove la richiesta dovesse essere, come sembra, per l'assegnazione in proprietà e non al godimento d'uso, nel corso del corrente esercizio la voce sarà allocata fra i costi di costruzione per chiudersi con il conto "lavori in corso su ordinazione".

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2012 **87.472**

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

Variazioni **(120.812)**

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Cooperative e consorzi	38.489	302		38.791
Altre imprese	1.124	10.000		11.124
Arrotondamento				
Totale	39.613	10.302		49.915

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

Denominazione	Sede	31/12/2011	Variazioni	31/12/2012
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	12.303	303	12.605
G.M.	Milano	10.000		10.000
Totale		38.489		38.791

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 25/05/2012. Inoltre la distribuzione di una quota dell'utile d'esercizio destinato ad aumento gratuito del capitale sottoscritto e versato, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge n. 59 del 1992, nella misura del 2,70% dello stesso, per un importo pari a euro 302,52, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2011	Variazioni	31/12/2012
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	0	1.124
Fondazione A. G. Ghezzi	Cusano M.	0	10.000	10.000
Totale		1.124	10.000	11.124

Crediti

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Cooperative e consorzi	61.975		30.987	30.987
Dep. cauz. trasformaz. aree dir. sup	100.000		100.000	
Altri	6.696	343	470	6.569
Arrotondamento				
Totale	168.671	343	131.457	37.557

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" che rappresentava caparra confirmatoria contenuta nel contratto preliminare di trasferimento del diritto di superficie in proprietà, è stata stornata per intero a seguito del saldo della prima rata di euro 890.824,26 pagata il 31 marzo 2012.

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 31/12/2012	3.053.387	Saldo al 31/12/2011	3.714.108	Variazioni	(660.721)
---------------------	------------------	---------------------	------------------	------------	------------------

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	1.011.152	648.335	363.657	2.023.144
Per crediti tributari	982.579			982.579
Crediti verso società coop.	0			0
Verso altri	47.664			47.664
	2.041.395	648.335	363.657	3.053.387

I crediti verso soci derivano dai seguenti conguagli e recuperi spese deliberati dal CDA:

- conguaglio spese generali immobili pari a euro 178.604;
- conguaglio spese riscaldamento per euro 206.987;
- conguaglio spese per consumo acqua calda centralizzata per euro 63.236;
- recupero spese per l'IMU pari a euro 226.421;

oltre a 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 CDA circa il recupero in 10 anni del conguaglio spese generali alloggi per gli esercizi 2009 e 2010 e in 9 anni del conguaglio 2011.

I crediti verso cooperative rappresentato dall'anticipo conferito alla Cooperativa La Vittoria di Cormano in fase di acquisizione dell'area ex SIAI LERICI risulta azzerato a seguito del versamento da parte della Cooperativa La Vittoria di Cormano dell'intero importo nei primi giorni del mese di gennaio 2012.

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 31/12/2011		104.089	104.089
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2012		104.089	104.089

La voce crediti tributari entro i 12 mesi al 31/12/2012 è costituita:

Descrizione	Importo
Crediti per acconti IRAP-IRES	329.506
Crediti per ritenute su interessi attivi	10.677
Crediti per IVA a nuovo	632.621
Crediti per interessi su rimborsi IVA/IRPEG	9.775
	982.579

La voce crediti tributari oltre i 12 mesi al 31/12/2012 è costituita:

Descrizione	Importo
Credito per IVA	0
Crediti per rimborsi ILOR/IRPEG	0
Crediti per interessi su rimborsi IVA/IRPEG	0
Fondo svalutazione crediti	0
	0

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2012	4.385.000	Saldo al 31/12/2011	8.385.000	Variazioni	(4.000.000)
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	-------------

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Altri titoli	8.385.000	0	4.000.000	4.385.000
Arrotondamento				
	8.385.000	0	4.000.000	4.385.000

Si è provveduto alle seguenti operazioni:

- CDD Bpm nel 2012: rimborso euro 4.000.000

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	71.112	Saldo al 31/12/2011	20.440	Variazioni	50.672
---------------------	--------	---------------------	--------	------------	--------

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	37.751	7.231
Assegni	15.751	
Denaro e altri valori in cassa	17.610	13.209
Arrotondamento		
	71.112	20.440

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	244.196	Saldo al 31/12/2011	256.403	Variazioni	(12.207)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

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 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
RATEI ATTIVI	
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	82.874
RISCONTI ATTIVI	
Assicurazioni	154.488
Altri risconti	6.834
	244.196

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2012	70.952.603	Saldo al 31/12/2011	70.492.581	Variazioni	460.022
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	---------

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	88.114	6.160	1.003	93.271
Riserve di rivalutazione	65.849.912	0		65.849.912
Riserva legale	3.997.896	544.315		4.542.211
Utile (perdita) dell'esercizio	556.659	467.209	556.659	467.209
	70.492.581	1.017.684	557.662	70.952.603

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	80.652	3.974.214	65.849.912	21.296	69.926.074
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 precedente				556.659	556.659
Alla chiusura dell'esercizio precedente	88.114	3.997.896	65.849.912	556.659	70.492.581
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- a riserva		539.865		(539.865)	0
- altre destinazioni (fondi mutualistici)				(16.794)	(16.794)
Altre variazioni	5.157	4.450			9.607
Risultato dell'esercizio corrente				467.209	467.209
Alla chiusura dell'esercizio corrente	93.271	4.542.211	65.849.912	467.209	70.952.603

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	17.390	0,25
Quote	14.391	2,58
Quote	851	25,00
Quote	436	70,00
Totale		93.271

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	93.271	B			
Riserve di rivalutazione	65.849.912	B			
Riserva legale	4.542.211	B			
Totale	70.485.394				
Quota non distribuibile	70.392.123				
Residua quota distribuibile	93.271	C			

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

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

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	4.542.211
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
	70.392.123

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2012	15.000	Saldo al 31/12/2011	15.000	Variazioni	0
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012	
Altri	15.000			15.000	
	15.000			15.000	

Il fondo è relativo a 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 31/12/2012	258.930	Saldo al 31/12/2011	285.973	Variazioni	(27.043)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012	
TFR, movimenti del periodo	285.973	49.193	76.236	258.930	

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 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	49.193
Decremento per utilizzo dell'esercizio	44.626
Decremento per fondi complementari	30.684
Decremento per imposta sostitutiva TFR	926
	(27.043)

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2012	68.252.195	Saldo al 31/12/2011	69.856.428	Variazioni	(1.604.233)
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-------------

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	58.935.186	3.073.632		62.008.818
Debiti verso soci per conguaglio servizi	3.435		3.435	
Debiti verso banche per mutui	288.717	1.267.324	171.949	1.727.990
Debiti verso banche per utilizzo fido di c/c	2.596.609			2.596.609
Debiti verso fornitori	1.143.080			1.143.080
Debiti tributari	559.135			559.135
Debiti verso istituti di previdenza	26.477			26.477
Altri debiti	138.011	48.640		186.651
	63.690.650	4.389.596	171.949	68.252.195

Debiti verso banche

L'utilizzo del fido di conto corrente di cui alla voce "Debiti verso banche per utilizzo fido di c/c" si è reso necessario, stante la contrazione del prestito sociale.

Composizione dei debiti verso banche per mutui

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2013	Rate 14-17	Rate da 2018	Totale
INTESA-SANPAOLO 1612389	26	30/06/2018	3.421.892	288.717	1.267.324	171.949	1.727.990



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

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2012 è pari a euro 57.685.671

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 nel corso dell'esercizio si è manifestata una contrazione dell'ammontare del prestito sociale, come evidenziato nella tabella sottostante, dovuto per lo più alla negativa congiuntura economico finanziaria generale ed in particolare nel nostro Paese.

Malgrado ciò, l'allocazione fra i debiti a vista appare assolutamente impropria.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prestito sociale (Euro)	44.945.112	46.562.120	50.077.799	56.131.522	58.613.588	57.685.671
n. soci	4.368	4.462	4512	4602	4674	4711
n. soci ammessi nell'anno	125	137	107	138	113	88
n. soci recessi nell'anno	44	43	57	48	41	51

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, 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.

L'articolo 2, comma 6, del Decreto Legge 13 agosto 2011, n. 138 ha stabilito che dal 1° gennaio 2012 la ritenuta sugli interessi, premi e altri proventi è stabilita nella misura del 20%, con la esclusione degli interessi sui titoli di Stato o equiparati, pertanto tale provvedimento si applica anche sugli interessi corrisposti dalle cooperative ai propri soci sui risparmi sociali.

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	31/12/2012	31/12/2011
Prestito sociale	57.685.672	58.613.588
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.249.514	1.262.969
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.395.132	1.338.809
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	1.678.500	1.731.000
	62.008.818	62.946.366

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

Movimenti del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	62.946.366
Versamenti del periodo	6.958.978
Interessi capitalizzati	1.249.514
Prelievi	-9.146.040
Saldo al 31/12/2012	62.008.818

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 la seguente:

dal 01/01/2012 al 29/02/2012

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

dal 01/03/2012 al 30/11/2012

- 2,00% per i depositi fino a 10.000 euro
- 2,50% per i depositi fino a 67.167 euro

dal 01/12/2012

- 2,50% per i depositi fino a 10.000 euro
- 3,00% 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:

a Prestito sociale	58.935.185
b Patrimonio netto (Capitale più riserve)	70.492.581
c Valore degli immobili da bilancio	129.426.430
d Valore degli immobili ai fini I.C.I.	49.991.427
e Differenza (d-c) x 50%	0
f Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	70.492.581
g Limite massimo di raccolta (3 volte f)	211.477.743
h Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)	0,28

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 31/12/2012, supera la soglia dei 50 milioni di euro.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	23.106	Saldo al 31/12/2011	23.371	Variazioni	(265)
---------------------	--------	---------------------	--------	------------	-------

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 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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



Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	22.903
RISCONTI PASSIVI	
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	203
	23.106

CONTI D'ORDINE

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

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	10.065.828	10.582.285	(516.457)
Impegni assunti dall'impresa	5.257.678	2.236.970	3.020.708
Altri conti d'ordine	1.425.541	3.495.511	(2.069.970)
	16.749.047	16.314.766	434.281

La voce "Impegni assunti dall'impresa" corrisponde all'impegno residuo di euro 757.678 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 e di euro 4.500.000 nei confronti della Banca Popolare di Milano per apertura di fido per credito in c/c per elasticità di cassa. 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 costituita 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 è stata liberata, come da comunicazioni scritte ricevute dal liquidatore del CO.R.C.Ab. Lombardia e da Banca Intesa.

Le fideiussioni ricevute sono rilasciate da compagnia assicurativa a garanzia: del rimborso del credito I.V.A. dell'anno 2008 per un importo di euro 460.901, del rimborso del credito I.V.A. dell'anno 2009 per un importo di euro 218.668. E' stata liberata la fideiussione a garanzia del rimborso del credito I.V.A. dell'anno 2006 per un importo di euro 2.288.638.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	5.946.091	Saldo al 31/12/2011	5.534.958	Variazioni	411.133
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.046.413	2.949.665	96.748
Altri ricavi e proventi	2.899.678	2.585.293	314.385
Totale	5.946.091	5.534.958	411.133

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 31/12/2012, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Canoni di godimento alloggi	2.403.363	2.323.205	80.158
Canoni di godimento autorimesse	231.899	231.007	892
Canoni di locazione immobili commerciali	411.151	395.452	15.699
Totale	3.046.413	2.949.665	96.748

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2012, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rimborsi assicurativi	27.393	24.351	3.042
Rimborso riscaldamento	723.540	569.989	153.551
Rimborso acqua calda	149.212	118.996	30.216
Rimborso spese generali	1.396.554	1.402.938	(6.384)
Rimborso spese varie	11.276	25.385	(14.109)
Rimborso ICI/IMU	175.188	181	175.007
Ricavi per conguagli di gestione	178.604	247.225	(68.621)
Rimborso riscaldamento da commerciale	40.629	31.350	9.279
Rimborso acqua calda da commerciale	1.364	1.411	(47)
Rimborso spese generali da commerciale	101.081	99.128	1.953
Rimborso Imposta ICI/IMU da commerciale	51.234	26.359	24.875
Ricavi e rimborsi diversi	43.603	37.979	5.624
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Totale	2.899.678	2.585.293	314.386

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	3.690.811	Saldo al 31/12/2011	3.323.055	Variazioni	367.756
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	41.257	53.302	(12.045)
Servizi	2.215.596	1.961.492	254.104
Salari e stipendi	589.381	663.852	(74.471)
Oneri sociali	182.705	205.486	(22.781)
Trattamento di fine rapporto	49.193	52.889	(3.696)
Altri costi del personale	24.879	21.014	3.865
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	100.214	77.929	22.285
Ammortamento immobilizzazioni materiali	25.021	24.366	655
Svalutazioni crediti attivo circolante	0	93.711	(93.711)
Oneri diversi di gestione	462.565	169.014	293.551
Totale	3.690.811	3.323.055	367.756

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 quote 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.

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'IMU - Imposta Municipale propria - un'imposta di natura patrimoniale il cui presupposto consiste nel possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio dello Stato e a qualsiasi uso destinati, e sostituisce sia l'Ici che l'Irpef sulla rendita catastale, per un importo pari a euro 320.012. Il Decreto Legge 2 Marzo 2012 n. 16 convertito con modificazioni dalla L. 26 aprile 2012, n. 44 Semplificazioni Tributarie ha apportato rilevanti modifiche alla normativa sull'IMU intervenendo in modo particolare sull'art.13 del D.L.201/2011 conv. in L.214/2011 c.d. Salvaitalia Con il Decreto Monti Salvaitalia l'applicazione dell'IMU è stata anticipata al 1 gennaio 2012 in via sperimentale per tre anni; l'imposta era stata introdotta con il D. Lgs. 23/2011 sul Federalismo fiscale, che ne prevedeva l'applicazione a partire dal 2014.

Altre voci sono la Tassa rifiuti relativa ai soli immobili in uso diretto della Cooperativa per euro 6.443, i contributi associativi per euro 35.000 e le oblazioni per euro 89.440.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	(1.493.190)	Saldo al 31/12/2011	(1.294.997)	Variazioni	(198.193)
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	-----------

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Da partecipazione	303	404	(101)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	114.339	151.239	(36.900)
Proventi diversi dai precedenti	8.451	13.653	(5.202)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.616.282)	(1.460.293)	(155.989)
	(1.493.190)	(1.294.997)	(198.193)

Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre
Proventi da partecipazioni			303
			303

L'importo è dovuto all'attribuzione del dividendo relativo alla partecipazione detenuta nel CCFS a seguito della delibera dell'assemblea del 25/05/2012.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni				114.339	114.339
Interessi bancari e postali				314	314
Interessi su crediti commerciali				4.662	4.662
Altri proventi				3.475	3.475
Arrotondamento				0	0
				122.790	122.790

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				17.883	17.883
Sconti o oneri finanziari				32.618	32.618
Interessi su finanziamenti				1.565.781	1.565.781
Arrotondamento				0	0
				1.616.282	1.616.282

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2012	(30.987)	Saldo al 31/12/2011	(30.987)	Variazioni	0
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	---

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie	30.987	30.987	0
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	30.987	30.987	0

Considerato lo stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. si è provveduto, prudenzialmente, ad un' ulteriore svalutazione del 20% della voce "Crediti verso cooperative e consorzi" rappresentante un prestito infruttifero pluriennale concesso nel 2001 a CO.R.C.Ab. Lombardia destinato alla Cooperativa Hinterland per il finanziamento di iniziative a sostegno delle attività edilizie per studenti universitari. Tale credito ammonta a nominali euro 154.937.

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2012	(27.121)	Saldo al 31/12/2011	(20.249)	Variazioni	(6.872)
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Sopravvenienze attive diverse	22.095	Sopravvenienze attive	16.274
Totale proventi	22.095	Totale proventi	16.274
Imposte esercizi precedenti	(58)	Imposte esercizi precedenti	(46)
Sopravvenienze passive diverse	(49.158)	Sopravvenienze passive	(36.477)
Totale oneri	(49.216)	Totale oneri	(36.523)
	(27.121)		(20.249)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2012	236.773	Saldo al 31/12/2011	309.011	Variazioni	(72.238)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
IRES	213.787	283.121	(69.334)
IRAP	22.986	25.890	(2.904)
Totale	236.773	309.011	(72.238)

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:	703.982	
Onere fiscale teorico (%)	27,5%	193.595
Variazioni fiscali in aumento della base imponibile	0	
Reddito di immobili non cost. beni strumentali	2.476.050	
Spese ed altri com. neg. relativi agli imm. Di cui al rigo	2.754.943	
- interessi sul prestito sociale eccedenti la Legge n. 311	227.555	
- IMU	320.012	
- altre imposte tasse	58	
- sopravvenienze passive per costi non di competenza	49.158	
- ammortamento immobili in diritto di superficie	16.741	
Altre spese di rappresentanza	17.448	
- svalutazione crediti verso altri	30.987	
Altre variazioni in aumento	90.155	
	5.983.107	
Variazioni fiscali in diminuzione della base imponibile:	0	
Proventi degli immobili di cui al rigo RF11	(2.403.363)	
Utile esente cooperative a mutualità prevalente art. 1 comma	(266.309)	
Rimborso spese soci riferite agli immobili non strumentali	(2.662.390)	
Deduzione cooperative edilizie Legge 388/2000 art. 2, comma	(435.976)	
10% IRAP pagata	(2.589)	
Variazione in diminuzione art. 21, c. 10, L.449/1997	(121.859)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(17.197)	
	(5.909.683)	
Imponibile fiscale	777.406	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		213.787

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile IRAP		
Ributazioni spettanti ai lavoratori dipendenti	589.381	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
Totale	589.381	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
IRAP corrente per l'esercizio		22.986

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	22.475
- corrispettivi spettanti per gli altri servizi di verifica svolti: Euro	2.646
- 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	0
Collegio sindacale	11.924

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.

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%
ESERCIZIO	2012	3.046.413	100%	2.635.262	86,5%	411.151	13,5%

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Giuseppe Maserati

Il Collegio Sindacale

Presidente	Tanzi Laura
Sind. Effettivo	Morabito Francesco
Sind. Effettivo	Giussani Sabina

"Io sottoscritto Giuseppe Maserati 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
Giuseppe Maserati



Sintesi Tecnica in merito agli interventi eseguiti e previsti sul patrimonio immobiliare.

Anche per il 2012 abbiamo proseguito gli interventi di manutenzione straordinaria dei nostri fabbricati, sono stati ultimati i lavori di via Tagliabue, 1 ABCD mentre per le scale EFG si è proceduto con la progettazione degli interventi di risanamento dei balconi di ringhiera oltre che delle facciate, lavori che hanno avuto inizio nel Gennaio 2013. In via Adige 23-25-27 si sono iniziati i lavori per realizzazione della centrale termica per rendere indipendente questo plesso, potendo così portare anche l'acqua calda sanitaria nei singoli alloggi dei soci in modo da eliminare anche qui gli scaldabagni e di conseguenza rendere più sicuri i medesimi alloggi.

A seguire si interverrà anche sui balconi e su parte delle facciate dei due stabili con l'inserimento delle tettoie agli ultimi piani e la relativa sostituzione delle tende così da rendere il tutto più sicuro e gradevole.

Si sono effettuati altri lavori per la sistemazione e messa norma della sala da ballo di via Adige 22, lavori che hanno riguardato sostanzialmente la zona dell'ingresso e guardaroba, la sistemazione del palco e della pavimentazione della zona bar oltre al totale rinnovamento dell'impianto di condizionamento.

Verso la fine dell'anno si sono eseguiti anche altri lavori di rifacimento di servizi igienici e risanamento di una parte del bar ristorante, con interventi anche sull'impianto di riscaldamento.

Nel corso dell'anno si è anche provveduto alla ristrutturazione di una ventina di alloggi lasciati liberi dai soci assegnatari che sono poi stati riassegnati agli aventi diritto in graduatoria.

A fronte dell'investimento fatto assieme alla Cooperativa la Vittoria di Cormanò alla fine del 2011, si è provveduto alla totale demolizione di tutte le strutture presenti sulla proprietà, ex Siai Lerici, si è proceduto in autunno con il piano di caratterizzazione che ha permesso di poter redigere il progetto di bonifica presentato a cavallo del fine anno, bonifica che avverrà nei mesi centrali del 2013.

Si è dato seguito anche alla progettazione

degli alloggi per i quali si è scelto di utilizzare impianti che impiegheranno energia a basso impatto, come la geotermia a circuito chiuso, con la quale si provvederà a dare sia il riscaldamento che il raffrescamento con pannelli radianti a pavimento, così un impianto per il recupero parziale dell'acqua meteoriche andrà ad alimentare l'irrigazione delle zone verdi.

All'interno degli alloggi sono stati previsti dei piani cottura ad induzione in modo da eliminare totalmente la presenza dell'impianto del Gas.

Nei programmi dei prossimi 2-3 anni ci siamo dati come interventi prioritari sicuramente il proseguimento della manutenzione straordinaria programmata, oltre agli immobili che ne avranno bisogno, degli impianti degli ascensori nel quartiere M.te Grappa/Stelvio che cominciano a necessitare di interventi pesanti e che, in qualche caso, sarà più conveniente sostituire potendo così anche dare accessi più pratici alle persone con difficoltà di movimento.

Dovremmo intervenire anche nei cortili di via Stelvio e con l'occasione predisporre la posa delle tubazioni per portare l'acqua calda centralizzata anche in tutti gli alloggi, oltre a quelli di via M.te Grappa le cui tubazioni sono già state posate in fase di rifacimento dei cortili.

La gestione degli impianti continuerà ad essere svolta con grande attenzione in particolare a quella di riscaldamento sia per la qualità ma anche per la quantità; l'obiettivo rimane quello del contenimento dei costi e di conseguenza dei consumi di gas obiettivo che continua a rimanere difficile da perseguire in quanto non possiamo governare né il costo né tantomeno l'andamento delle stagioni che si presentano sempre più bizzarre con continui e repentini sbalzi di temperatura. Mi piace ricordare che nel 2012 il riscaldamento è stato spento quasi 3 settimane dopo il termine tradizionale e durante l'anno a più riprese si è dovuto continuare ad erogarlo anche di notte per evitare guasti dovuti alle basse temperature. Nonostante tutto rispetto ad alcuni anni fa, grazie anche agli investimenti fatti in cal-

daie di nuova generazione, abbiamo iniziato a risparmiare un po' in consumi, che però non rimane visibile causa il repentino aumento del costo del gas. Provvederemo ad iniziare anche l'inserimento dei contabilizzatori di calore negli alloggi in modo da poter regolare la temperatura come meglio aggrada ai soci che abitano i singoli alloggi potendo così meglio suddividere i costi del calore consumato con la speranza di sensibilizzare anche i soci ad un controllo maggiore delle temperature.

Dopo l'approvazione del nuovo PGT da parte dell'amministrazione comunale abbiamo iniziato a lavorare ancora al nostro progetto di edificazione nell'Area acquistata nel 2006 denominata ex AEG.

Il nuovo documento di fatto ci agevola per quanto riguarda la volumetria edificabile che di fatto potrebbe aumentare ma ci impone anche, essendo noi i primi ad aver presentato un progetto nel comparto AT1 dove insiste l'area, a dover redigere un piano direttorio di tutta l'area che dovrà dare le indicazioni di edificazioni a noi ma anche alle altre proprietà che un giorno vorranno edificare, inoltre annulla le varie proposte di edificazione e di ritorno di oneri alla comunità sotto forma di strutture anche di pubblico interesse che negli ultimi 4 anni sono state sottoposte alla attuale amministrazione che quasi sempre ignorato, dopo ad essere stata lei stesse magari sollecitarle.

Questo documento oltre a dover essere approvato dall'amministrazione dovrà essere presentato a tutti i proprietari che hanno area nel comparto. Questo lavoro di impegno non indifferente occuperà sicuramente tutto il 2013 e probabilmente anche una prima parte del 2014.

Resta comunque l'impegno a ricercare possibili aree od opportunità da proporre ai nostri soci in graduatoria per avere una casa in affitto piuttosto che in vendita.

Ringraziandovi per l'attenzione vi auguro un buon proseguimento di assemblea.

Il Direttore Generale
Alberto Fama

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2012
-

- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2012
-

- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2012

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2012

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2011	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	Fdo Amm. rivalutato	Valore netto 2011	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2012	Anmortam. 2012	Fondo Ammort.	Valore Netto 2012
1907	Tagliabue 1/F	691.454,82	804.326,91	1.495.781,73				1.495.781,73	14.003,09	1.509.784,82		0,00	1.509.784,82
1910	Tagliabue 1/E	996.632,83	435.438,24	1.432.071,07				1.432.071,07	12.189,73	1.444.260,80		0,00	1.444.260,80
1926	Tagliabue 1/G	446.753,15	633.901,39	1.080.654,54				1.080.654,54	4.090,32	1.084.744,86		0,00	1.084.744,86
1929	Matteotti 35	1.709.908,54	415.449,09	2.125.357,63				2.125.357,63	1.543,42	2.126.901,05		0,00	2.126.901,05
1939	Tagliabue 12	1.100.093,34	1.069.102,60	2.169.195,94				2.169.195,94	11.158,26	2.180.354,20		0,00	2.180.354,20
1950	Tagliabue 1/H	813.459,10	1.508.972,02	2.322.431,12				2.322.431,12	276,36	2.322.707,48		0,00	2.322.707,48
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.143.739,06	2.236.473,44	4.380.212,50				4.380.212,50	75.208,21	4.455.420,71		0,00	4.455.420,71
1953	Pieroni 3/ABC	1.655.223,42	1.826.224,22	3.481.447,64				3.481.447,64	50.577,39	3.532.025,03		0,00	3.532.025,03
1956	Pieroni 3/DEFG	2.707.269,61	2.904.594,98	5.611.864,59				5.611.864,59	62.902,39	5.674.766,98		0,00	5.674.766,98
1959	Adige 23/25/27	887.753,61	2.728.988,61	3.616.742,22				3.616.742,22	363.532,51	3.980.274,73		0,00	3.980.274,73
1960	Marconi 16	1.178.084,61	2.923.519,32	4.101.603,93				4.101.603,93	99.696,02	4.201.299,95		0,00	4.201.299,95
1961	Ticino 21	1.000.649,07	2.695.299,24	3.695.948,31				3.695.948,31	135.250,46	3.831.198,77		0,00	3.831.198,77
1963	Adige 20	1.985.296,97	3.507.334,99	5.492.631,96				5.492.631,96	461.864,01	5.954.495,97		0,00	5.954.495,97
1965	Adda 17	3.018.154,32	2.380.925,28	5.399.079,60				5.399.079,60	26.944,27	5.426.023,87		0,00	5.426.023,87
1966	Adda 15	2.897.211,19	2.898.492,60	5.795.703,79				5.795.703,79	44.177,65	5.839.881,44		0,00	5.839.881,44
1967	Adda 13	3.041.941,41	2.656.161,11	5.698.102,52				5.698.102,52		5.698.102,52		0,00	5.698.102,52
1968	Ticino 8	2.430.355,82	1.647.784,40	4.078.140,22				4.078.140,22	35.139,93	4.113.280,15		0,00	4.113.280,15
1974	M. Grappa 7/9	2.665.346,24	7.770.086,90	10.435.433,14				10.435.433,14	36.966,81	10.472.399,95		0,00	10.472.399,95
1977	M. Grappa 11	1.330.864,69	4.306.749,18	5.637.613,87				5.637.613,87		5.637.613,87		0,00	5.637.613,87
1978	M. Grappa 13	1.470.649,15	4.218.606,37	5.689.255,52				5.689.255,52	36.625,60	5.725.881,12		0,00	5.725.881,12
1981	Selvio 51	1.536.411,25	3.227.670,86	4.764.082,11	406.687,87	549,937	956,624	3.807.457,63	490.056,55	5.254.138,66		956.624,48	4.297.514,18
1983	Selvio 49	1.880.408,45	3.259.224,22	5.139.632,67	460.791,80	590,368	1.051,160	4.088.472,78	507.344,60	5.646.977,27		1.051.159,89	4.595.817,38
1986	Selvio 55/63	4.392.350,01	6.192.427,81	10.584.777,82	1.011.311,34	1.149,094	2.160,405	8.424.372,67	588.527,91	11.173.305,73		2.160.405,15	9.012.900,58
1991	Selvio 65	2.782.209,99	1.663.487,10	4.445.697,09	561.988,20	284,330	846,318	3.599.378,79	46.491,99	4.492.189,08		846.318,30	3.645.870,78
Box	Selvio	341.140,38	607.709,72	948.850,10	76.085,26	120,199	196,284	752.566,12		948.850,10		196.283,98	752.566,12
Box	Selvio 65	312.853,82	145.954,97	458.808,79	67.082,43	26,564	93,646	365.162,39		458.808,79		93.646,40	365.162,39
2003	Pedretti 43/45	6.197.475,55	1.531.561,00	7.729.036,55				7.729.036,55	160.564,75	7.889.601,30		0,00	7.889.601,30
2006	M. Sabotino 8 ex AEG	6.351.369,49	0,00	6.351.369,49				6.351.369,49	98.650,73	6.450.020,22		0,00	6.450.020,22
2006	N. Suoro 7	805.111,00	0,00	805.111,00				805.111,00		805.111,00		0,00	805.111,00
Box	Tagliabue	72.765,46	470.914,33	543.679,79				543.679,79		543.679,79		0,00	543.679,79
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50		802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.399,00	1.125.651,53				1.125.651,53		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		0,00	626.370,20
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.204.119,11	0,00	1.204.119,11				1.204.119,11		1.204.119,11		0,00	1.204.119,11
Ufficio	Matteotti 35/UFF	841.860,42	0,00	841.860,42				841.860,42		841.860,42		0,00	841.860,42
Su terreni in proprietà		61.652.504,88	68.458.781,13	130.111.286,01	2.583.946,89	2.720.491,30	5.304.438,19	124.806.847,82	3.363.782,96	133.475.068,97	0,00	5.304.438,19	128.170.630,78
Box	Selvio 69	1.171.662,01	301.748,32	1.473.410,33	170.064,69	30,803	200,868	1.272.542,32		1.473.410,33		217.609,05	1.255.801,28
Su terr. in diritto sup.		1.171.662,01	301.748,32	1.473.410,33	170.064,69	30.803,32	200.868,01	1.272.542,32	0,00	1.473.410,33	16.741,04	217.609,05	1.255.801,28
Totale fabbricati		62.824.166,89	68.760.529,45	131.584.696,34	2.754.011,58	2.751.294,62	5.505.306,20	126.079.390,14	3.363.782,96	134.948.479,30	16.741,04	5.522.047,24	129.426.432,06

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2012

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.12	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.12	Valore Netto 31.12.12
Mobili, macchine ufficio	158.267,46	145.420,23	12.847,23	-	-	158.267,46	2.948,22	-	148.368,45	9.899,01
Elaboratori elettronici	107.944,57	106.624,58	1.319,99	-	-	107.944,57	880,00	-	107.504,58	439,99
Macchine elettroniche	566,55	566,55	-	-	-	566,55	-	-	566,55	-
Automezzi	38.137,50	35.961,02	2.176,48	-	-	38.137,50	1.451,00	-	37.412,02	725,48
Autoveiture	9.098,52	9.098,52	-	7.584,22	-	16.682,74	1.516,84	-	10.615,36	6.067,38
Attrezzature minori	58.383,65	56.471,86	1.911,79	-	-	58.383,65	1.483,95	-	57.955,81	427,84
Totale	372.398,25	354.142,76	18.255,49	7.584,22	-	379.982,47	8.280,01	-	362.422,77	17.559,70

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2012

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.12	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.12	Valore Netto 31.12.12
Costi sviluppo software (a)	387.238,81	300.735,96	86.502,85	3.360,00	-	390.598,81	68.937,68	-	369.673,64	20.925,17
Costi manutenz. plurienn. (b)	116.873,86	116.873,86	0,00	-	-	116.873,86	-	-	116.873,86	-
Altri oneri pluriennali (c)	568.421,65	422.978,06	145.443,59	103.229,69	-	671.651,34	31.275,89	-	454.253,95	217.397,39
	1.072.534,32	840.587,88	231.946,44	106.589,69	-	1.179.124,01	100.213,57	-	940.801,45	238.322,56
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	387.238,81	300.735,96	86.502,85	3.360,00	-	390.598,81	68.937,68	-	369.673,64	20.925,17
Altri costi pluriennali (b+c)	685.295,51	539.851,92	145.443,59	103.229,69	-	788.525,20	31.275,89	-	571.127,81	217.397,39
Totale	1.072.534,32	840.587,88	231.946,44	106.589,69	-	1.179.124,01	100.213,57	-	940.801,45	238.322,56

