



Relazioni e Bilancio 2013

COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

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

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

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

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

15 aprile 2014

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

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

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 12 aprile 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2013 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.

Moores Rowland Bompani s.r.l.
Società di Revisione e Organizzazione Contabile

Capitale sociale € 100.000 Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese Milano n. 08042520968 REA Milano 1999441 - Uffici a Milano, Torino, Viareggio - "Correspondent firm" a Bologna, Padova e Roma. Registro Revisori Legali n. 168159.
Member firm indipendente di Kreston International che con una organizzazione di circa 21.000 persone, presente in 702 uffici in 105 paesi e con un fatturato aggregato di US\$ 2 miliardi rappresenta una delle più importanti organizzazioni internazionali nel settore della revisione contabile e della consulenza fiscale e organizzativa.



4. A titolo di richiamo di informativa, segnaliamo quanto descritto nella Nota Integrativa in merito ai seguenti punti contenuti rispettivamente nel paragrafo “Criteri di formazione” e nel paragrafo “Deroghe” :

- a. “Criteri di formazione”: Al fine di consentire una corretta comparazione dei valori di bilancio con quelli dell’esercizio chiuso al 31.12.2012, le immobilizzazioni in corso relative all’anno 2012, per € 1.946.889, sono state riallocate nella voce rimanenze finali per lavori in corso, contenuta nell’attivo circolante dello Stato Patrimoniale;
- b. “Deroghe”: Il 23 luglio 2013 si è formalmente concluso il procedimento di trasformazione del diritto di superficie, relativo agli immobili detenuti a tale titolo, in diritto di proprietà. I fondi di ammortamento finanziari relativi ai suddetti immobili sono stati azzerati ed imputati, per € 2,6 mln circa, alla voce “Riserva Legale” del Patrimonio Netto.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge (e dai regolamenti), compete agli amministratori della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa. E’ di nostra competenza l’espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d’esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2013.

MOORES ROWLAND BOMPANI S.r.L.



Gabriella Ricciardi

(Amministratore)

Moores Rowland Bompani s.r.l.
Società di Revisione e Organizzazione Contabile

Capitale sociale € 100.000 Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese Milano n. 08042520968 REA Milano 1999441 - Uffici a Milano, Torino, Viareggio - “Correspondent firm” a Bologna, Padova e Roma. Registro Revisori Legali n. 168159.

Member firm indipendente di Kreston International che con una organizzazione di circa 21.000 persone, presente in 702 uffici in 105 paesi e con un fatturato aggregato di US\$ 2 miliardi rappresenta una delle più importanti organizzazioni internazionali nel settore della revisione contabile e della consulenza fiscale e organizzativa.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Reg. Imp. 00769780156

Rea 16693

Sede in VIALE MATTEOTTI, 35 - 20095 CUSANO MILANINO (MI)
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Premessa

L'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato positivo pari a Euro 25.872.

A tutti i soci presenti e agli invitati è rivolto il nostro saluto, quello del Consiglio di Amministrazione. È un segno di gratitudine per la vostra presenza che, di per sé, esprime una testimonianza positiva. Partecipare equivale a voler manifestare un proposito: il desiderio di essere informati, la volontà di comprendere e di fornire il proprio contributo, che potrà essere anche critico, in ogni caso orientato a migliorare questa società dei cui risultati dobbiamo essere orgogliosi. Il Bilancio 2013, che proponiamo all'esame e all'approvazione dei soci nel corso della serata, mette in luce una situazione positiva. I numeri favorevoli della gestione e la sicura consistenza patrimoniale, insieme ai progetti attuati ed avviati nel corso dell'esercizio, rendono tangibile la solidità della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino.

Possiamo affermare, con tanti distinguo e con la consapevolezza che dovremo sicuramente migliorare, che la situazione rappresenta lo stato di salute della Società anche con riguardo alla fiducia percepita attraverso l'articolata partecipazione all'attività sociale; ci riferiamo alle scelte che riguardano la gestione e ai programmi di sviluppo dell'azione cooperativa, ci riferiamo inoltre all'andamento del prestito sociale.

Circa il Bilancio 2013, per quel che riguarda il commento su singole voci e sull'evoluzione dei principali indicatori, sarà proposto un approfondimento dopo la relazione generale da parte del rag. Buscemi. Per parte nostra ci soffermeremo in questa sede sui risultati conseguiti e sugli obiettivi di ulteriore consolidamento patrimoniale della cooperativa e di miglioramento dei parametri riferiti alla redditività.

Prima di passare ai capitoli centrali della relazione ci preme richiamare alcuni aspetti generali che reputiamo vitali e caratterizzanti.

La cooperazione, l'idea e la pratica della solidarietà e della mutualità, sono paragonabili ad una pianta, certo forte ed attrattiva, comunque esposta permanentemente alle intemperie. È una pianta particolare, che non cresce 'motu proprio', la sua crescita deve essere voluta ed alimentata. I frutti della cooperazione e i risultati attesi debbono essere perseguiti ogni giorno con consapevolezza e con tenacia.

Sostenere, rafforzare e diffondere lo spirito cooperativo, alimentare la crescita di questa pianta, rappresenta quindi l'obiettivo e la ragione costante del nostro impegno. Non siamo in presenza di un singolo traguardo da raggiungere. Non si è mai arrivati.

Il traguardo è rappresentato di volta in volta dal percorso stesso e dal cammino che abbiamo ancora davanti. La strada da percorrere è mutevole, carica di imprevisti e di incognite. Le situazioni e le necessità sono mutevoli e noi siamo costretti a comprendere ciò che avviene, a riflettere sui bisogni, a prendere decisioni operando i necessari adattamenti.

I trentasette Fondatori della Cooperativa Edificatrice, nel 1906, non potevano prevedere quale sarebbe stato il futuro. Sapevano quale era il problema da risolvere. Hanno tracciato la strada, quella della cooperazione solidale, ed hanno iniziato coraggiosamente a percorrerla.

Ci troviamo, ora, protetti e bene assestati sui rami di una pianta robustissima che ha radici che affondano in tradizioni profonde, ultracentenarie. Festeggeremo, il prossimo 2 dicembre, 108 anni di vita. I Fondatori, a loro volta, si erano riferiti ad una tradizione storica che affondava le radici a partire dalla prima metà dell'ottocento, nella storia del popolo e delle persone che vivono del proprio lavoro e che, in vista di mutamenti, a volte imprevedibili, si mettono insieme per cercare di superare i problemi con strumenti economici e sociali che si fondano sulla mutualità e sulla solidarietà.

Mai dobbiamo dimenticare da dove veniamo. Cusano nel 1906 contava poco meno

di 2000 abitanti, di cui 800 di età inferiore ai 10 anni, pur essendo altissima la mortalità infantile. Piuttosto limitata era l'aspettativa di vita. Pensiamo ai cambiamenti profondissimi intervenuti nell'arco di pochissime generazioni e al miglioramento di ogni aspetto della vita. Con i rapporti di allora, dopo cento anni, con circa 19.000 abitanti dovremmo avere poco meno di 8000 bambini sotto i 10 anni.

Una corrispondenza al Consiglio Comunale del 1909 citava:

"Nessuno può disconoscere la deficienza di abitazioni popolari a Cusano e la triste condizione sanitaria e statica di quelle poche che vi sono".

(Una storia che guarda al futuro - La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino 1906-2006)

37 persone, contadini, muratori, falegnami, tipografi, fattorini, ecc, di Cusano, legati alla tradizione del movimento socialista, danno vita alla società cooperativa.

Quanta strada è stata fatta! Riprendiamo pochissimi dati dall'ultimo Bilancio sociale presentato, quello del 2012. La CE, a fine 2012, aveva 4711 soci, poco meno di 61 milioni il valore del deposito sociale, un patrimonio edificato di 1037 alloggi, 493 box, 509 posti auto, 60 unità immobiliari destinati ad attività diverse.

E ora? Qual'è il nostro percorso?

Ci siamo poco sopra riferiti ai mutamenti, sono quelli della società e quelli della vita dei singoli. Come non mai, in questa fase la cooperazione solidale è in antagonismo con l'isolamento e con l'individualismo. Ci sentirete ripetere frequentemente che la cooperazione è una strada che ci aiuta ad essere meno soli.

Tra i molti risvolti della nostra attività siamo chiamati a fare i conti con almeno tre piani di lavoro.

1. La coerenza con la nostra missione storica fornire ai soci abitazioni civili e servizi.
2. Mantenere vivo il legame permanente ai principi e ai valori della cooperazione.

3. Migliorare il nostro lavoro e il funzionamento della struttura.

1. *La coerenza con la nostra missione storica, fornire ai soci abitazioni civili e servizi*

Siamo rispettosi delle scelte effettuate da altre cooperative che hanno ritenuto di trasformarsi e di operare, negli anni recenti, in qualità di operatori immobiliari. Non è il nostro mestiere. Per quello che ci riguarda siamo legati alla nostra storia e al territorio, impegnati ad affrontare e a risolvere i problemi di soci. L'intervento di Cormano è coordinato con gli amici della Cooperativa La Vittoria. Noi siamo impegnati piuttosto per la costituzione di una rete tra le imprese cooperative della zona, non solo edilizie, per essere in grado di corrispondere, con maggiore forza e con maggiore rapidità, alle consistenti trasformazioni che interesseranno i territori e i bisogni attuali e futuri dei soci e dei cittadini.

La coerenza ci richiama a concentrarci sul nostro patrimonio. Siamo in presenza di un ingente patrimonio che, dopo decenni di crescita, ci costringe a porre permanentemente in agenda la sua conservazione. Siamo chiamati a mantenere in piena efficienza il patrimonio esistente e ad intervenire in coerenza con il quadro economico - finanziario della CE per affrontare le emergenze, per adeguare il patrimonio stesso alle mutevoli norme in tema di sicurezza, di efficienza energetica e di risparmio.

Il Direttore Generale illustrerà tra breve il piano degli investimenti. Ricordo solo che i due interventi più significativi nel biennio 2014/2015 riguarderanno la manutenzione straordinaria dell'edificio di Via Stelvio 49 e la realizzazione presso tutti gli edifici di proprietà della CE del sistema di contabilizzazione del calore.

Dobbiamo affrontare inoltre il tema dello sviluppo ulteriore della CE, ovvero è nei nostri compiti cercare di fornire una risposta alle centinaia di soci che richiedono un'abitazione, circa settecento sono le domande depositate, e, in particolare, siamo chiamati ad aiutare quei 210 che, afflitti da emergenze diverse, ci richiedono di avere un aiuto nel breve periodo.

2. *Mantenere vivo il legame permanente ai principi e ai valori della cooperazione*

Ci viene fornito lo spunto per proporre a noi stessi e ai soci qualche riflessione sulle nostre caratteristiche e sulla prospettiva.

Riteniamo che sia nostro compito rafforzare e trasmettere i caratteri, i valori e la cultura della cooperazione solidale e mutualistica. Questo obiettivo costringe noi stessi a definire e adattare il nostro ruolo per essere utili ai soci e alla comunità nella quale siamo radicati. Ci permette di guardare al futuro da protagonisti.

Abbiamo in avviamento il cantiere di Cormano che ci permetterà di proporre ai soci 48 alloggi di classe energetica superiore, caratterizzati da elevatissima qualità

progettuale e di sicuro interesse economico per le scelte che abbiamo potuto effettuare sui prezzi. Metteremo mano nei prossimi mesi all'area ex AEG, situata tra le Vie Alessandrina, Stelvio e Monte Sabotino.

Non possiamo sfuggire, per quello che siamo e per la nostra storia, ad alcune domande.

La CE è una società complessa. Si riferisce ad una tradizione e ad una storia sicuramente sensibili ai temi della salvaguardia e della tutela ambientale e, essendo pienamente immersa nel contesto economico e sociale, è ricettiva delle istanze di trasformazione e di recupero del territorio.

Si parla nella PA, in una situazione nella quale dobbiamo spostare i nostri interessi e le nostre azioni dall'espansione fisica dei Comuni al recupero del patrimonio esistente, di Programma di Riquilibrato Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio. L'uso del territorio e il governo della trasformazione si debbono coniugare con il miglioramento della vita dei cittadini, con opportunità di sviluppo e con la tutela dell'ambiente.

La CE non può e non potrà affrontare l'edificazione di nuove case e di nuovi quartieri senza accrescere ulteriormente la propria responsabilità nei confronti del territorio.

Anche per noi dovrà valere il "credo" della sostenibilità delle scelte che faremo. Nei nostri territori, che sono quasi completamente urbanizzati come Cusano Milanino, dovremo dotarci di obiettivi più ambiziosi. Scelte sostenibili e scelte di risanamento e di recupero di nuovi spazi alla vita comune, contribuendo ad accrescere la qualità e la quantità dei servizi e del verde.

Per essere ancora più espliciti. Non potremo in nessun modo riproporre nei 22 mila metri quadri dell'area ex AEG, non dico tipologie abitative quali quelle degli anni '60 in Via Adda, ma neppure quelle degli anni '80 di Via Monte Grappa/Stelvio. Non ci si presenterà solo il compito della scelta tipologica, ma anche quello della caratterizzazione dell'offerta abitativa e quella del risanamento urbanistico dell'area con un'utilità intrinseca per la comunità intera.

Non saremo semplicemente impegnati a costruire ma a recuperare e a riqualificare, per la prima volta a Cusano M., un'area ex industriale all'insegna del risparmio energetico, a realizzare nuovi edifici caratterizzati da elevate prestazioni in termini di efficienza e di benessere, a prevedere l'impiego e l'integrazione di fonti energetiche rinnovabili.

3. *Migliorare il nostro lavoro e il funzionamento della struttura*

Vi è in noi un'ansia permanente perché le nostre scelte e i risultati siano all'altezza della situazione e delle aspettative dei soci. Proponiamo due riflessioni.

Ci chiediamo da una parte se possiamo o potremo fare qualcosa di più, a favore dei soci, in questa fase di accentuazione delle

difficoltà economiche generali e di erosione dei redditi. E' pur vero che i nostri canoni, anche laddove vengono adeguati per le ristrutturazioni, restano abbondantemente al di sotto dei prezzi operati dal mercato. E' anche vero, tuttavia, che cresce ed è destinata ad estendersi la sofferenza economica delle famiglie e delle persone che vivono sole.

La seconda riflessione riguarda la struttura, ovvero il funzionamento e l'adeguatezza della CE. Ci riferiamo sia agli organi elettivi che alla struttura interna. Abbiamo introdotto importanti innovazioni e nuovi processi organizzativi e il loro impatto è stato utile alla società.

La nostra ambizione è certamente quella di migliorare e i margini di miglioramento sono ampissimi. Dovrà necessariamente evolversi ulteriormente il rapporto con i soci, sia sotto il profilo del soddisfacimento delle domande che della crescita della responsabilità dei soci stessi in un contesto di stretta condivisione dei valori cooperativi. Ulteriore piano di miglioramento sarà rappresentato dalla capacità di curare e risolvere l'infinità di problemi minuti o apparentemente minuti che si presentano quotidianamente in una società complessa come la nostra. Questi obiettivi si raggiungono se cresce il tasso di cooperazione, se si rafforza la qualità dell'impegno e se si alimenta la reciproca attenzione.

E' un invito che rivolgiamo a noi stessi prima di tutto e indirizziamo ai soci: non stanchiamoci mai di fornire il nostro piccolo contributo alla vita sociale. Perché la pianta della cooperazione viva e cresca rigogliosamente c'è bisogno di tutti, ognuno di noi è e può essere protagonista, per rendere maggiormente incisiva l'azione della CE, per sostenere il necessario sviluppo di nuovi servizi per i soci e per i cittadini.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Abbiamo affermato nella premessa, con assoluta convinzione, che la CE si conferma quale struttura economica e sociale solida, fortemente legata al corpo sociale, in grado di guardare con fiducia ad un futuro di consolidamento societario e di crescita dei servizi.

Non viviamo tuttavia in uno stato di isolamento. Siamo una cellula di un sistema articolato. Siamo parte di questa nostra Italia, che tenta faticosamente di ritrovare un proprio ruolo e di corrispondere ai problemi sociali ed economici più acuti.

Dobbiamo essere orgogliosi della nostra storia e del nostro Paese, l'orgoglio non è sufficiente se non si alimenta con la dedizione di un popolo volta a coltivarne i caratteri positivi e a valorizzarne comprovate peculiarità. Sarebbe necessario aggiungere che siamo anche chiamati a sconfiggere i nostri tradizionali vizi.

E' deprimente dover assistere ormai da de-

cenni, in ogni dove, compresi gli ambiti della vita pubblica dove dovrebbero maturare le scelte decisive per la condizione di tutti noi, ad uno spettacolo dove l'oggettività e i caratteri fondanti della coesistenza vengono fatti a pezzi e ignorati.

Sembra anzi che l'insulto e la denigrazione, fino alla negazione del diritto degli altri a parlare o addirittura ad esistere, debba far parte del gioco, e che sia apprezzato da milioni di italiani.

La vita è complessa, sia quella privata che ogni aspetto della vita pubblica. Si può comprendere lo scoramento, lo smarrimento di fronte agli eventi che ci colpiscono.

Non vi sono però scorciatoie alla ricerca paziente delle soluzioni, allo studio e al lavoro, alla premura nei confronti dei problemi di ogni persona, alla comprensione della realtà per quello che è, alla ricerca dell'oggettività scientifica di ogni fenomeno.

Prendiamo ad esempio l'Europa. Perché si è fatta avanti l'idea di federare popoli che, nella oggettiva diversità avevano e hanno tratti importanti che li accomunano?

Cerchiamo di evitare le idiozie che imperano sull'argomento. Persone illuminate hanno prospettato questa strada, la cooperazione tra i popoli dell'Europa, perché si scongiurasse il ripetersi degli eventi ai quali si è assistito nel diciannovesimo secolo. Decine di milioni di morti. Perché? per volontà di potenza, per desiderio di sopraffazione, per una spinta ad imporre modelli da altri non accettati. Tutto vero. Ma quali furono gli alimenti culturali e sociali di quelle sciagure. La disperazione e il cieco piegarsi su se stessi insieme alla funesta esasperazione del particolarismo nazionalista. La miseria, anche quella culturale, produce solo altra miseria.

Avrete certo già sentito parlare del "Manifesto di Ventotene", la cui prima stesura fu effettuata da due grandi italiani al confino, Altiero Spinelli ed Ernesto Rossi. Fu scritto ed elaborato con gli occhi rivolti ad una tragedia immane che stava provocando decine di milioni di morti. La guerra che insanguinava la vecchia Europa dei particolarismi e dei nazionalismi.

Il pensiero corre subito all'oggi. Consapevoli dell'immane compito che spettava dopo la guerra, veniva posto da queste persone il tema di federare i popoli europei, di superare i pericoli del particolarismo e del nazionalismo, e di costruire un futuro dove potessero prevalere l'umanità, la giustizia e l'uguaglianza.

Il Manifesto si chiudeva con queste parole, semplicissime ed attualissime:

"La via da percorrere non è facile, né sicura. Ma deve essere percorsa, e lo sarà!"

Il futuro non ci viene regalato, sarà determinato anche da noi.

Da ogni punto di vista, guardandoci intorno, il lavoro, o l'assenza e la precarietà del lavoro, sembra essere il problema più acuto per la maggioranza delle famiglie. Il la-

voro, avere per tutti l'opportunità di esprimersi nell'attività lavorativa, ripropone i temi dell'uguaglianza e delle pari opportunità. Ripropone anche i temi della dignità umana, della sopravvivenza, delle scelte sociali ed economiche quanto mai necessarie per attutire le crisi più acute. Non è rinviabile, insieme a quelle strutturali, la scelta di un risarcimento economico, pur limitato, a chi perde il lavoro, l'assegno di disoccupazione.

Con questo problema siamo costretti, direttamente o indirettamente, a fare i conti ogni giorno. Mi limito a riferirvi poche tabelle ISTAT relative al 2013.

"A dicembre 2013 gli occupati sono 22 milioni 270 mila, in diminuzione dello 0,1% rispetto al mese precedente (-25 mila) e dell'1,9% su base annua (-424 mila). Il numero di disoccupati, pari a 3 milioni 229 mila, diminuisce dell'1,0% rispetto al mese precedente (-32 mila) mentre aumenta del 10,0% su base annua (+293 mila).

(Fonte ISTAT - <http://www.istat.it/it/archivio/111031> - **Occupati e disoccupati (dati provvisori) - Periodo di riferimento Dicembre 2013 - Pubblicato venerdì 31 gennaio 2014**)

La lettura di questi dati e la situazione che descrivono è mortificante.

Dobbiamo tuttavia volgere lo sguardo a quel poco che si sta positivamente muovendo. Non possiamo cessare di credere che questa situazione possa essere cambiata in meglio. Non possiamo non lavorare perché questa speranza divenga realtà. Dobbiamo farlo per noi e per i nostri figli, per i nostri nipoti.

La crisi non è una condizione eterna. Si può superarla, si può uscirne. Magari mutando i valori di riferimento. Magari crescendo nella consapevolezza della necessaria solidarietà, nella cultura, nella moralità pubblica.

Dopo la lettura dei dati ISTAT vi proponiamo una considerazione del Governatore della Banca d'Italia, Visco. Guardiamo agli spiragli positivi.

"Dall'inizio dell'estate 2013 in Italia sono emersi segnali di stabilizzazione, anche se la congiuntura rimane debole nel confronto con il resto dell'area dell'euro e l'evoluzione nei prossimi mesi rimane incerta. Le più recenti valutazioni degli imprenditori indicano un'attenuazione del pessimismo circa l'evoluzione del quadro economico generale.

Il miglioramento della fase ciclica riflette la ripresa delle esportazioni, cui si associano segnali più favorevoli per l'attività di investimento."

(Fonte: Intervento del Governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco presso ASIOM Forex - Roma, 8 febbraio 2014)

Da dove partire? Ciascuno di noi deve fare

bene il proprio lavoro, nel posto assegnato. E dobbiamo pretendere che questo accada ad ogni livello.

Dovremmo guardare al presente, gravido di problemi, lavorando, per usare le parole del nostro Presidente della Repubblica in pari tempo a un disegno di sviluppo nazionale e di giustizia sociale da proiettare in un orizzonte più lungo.

Ci permettiamo, dal nostro punto di osservazione, di affermare che lo sguardo rivolto al futuro dovrebbe essere sostenuto, insieme ad altre componenti, da due ingredienti fondamentali insieme a comportamenti economici che non possono essere schiacciati solo sull'austerità. Ci sono generazioni che richiedono sviluppo e crescita e risposte non rinviabili.

Una nuova fase non può essere disgiunta da un nuovo clima sociale e politico, da un livello più elevato e diffuso di positive relazioni umane. Neppure può prescindere da una crescita complessiva dei livelli di conoscenza e di sapere. Abbiamo bisogno di più solidarietà e cooperazione e di più istruzione e cultura.

Della solidarietà abbiamo già detto. Resta la necessità di diffondere l'istruzione e la formazione e di riportarle a livelli di assoluta eccellenza. A questo è riconducibile, per favorire la crescita generale del Paese, la difesa e la valorizzazione dei beni paesaggistici e culturali come valore in sé anche per le nuove generazioni.

Spendiamo poche parole utilizzando un'intervista di pochi mesi fa rilasciata da De Mauro a commento delle statistiche OCSE sull'istruzione.

Domanda: «Le ultime statistiche, del 2013, OCSE in testa, ci dicono papale papale che siamo scarsi nello scrivere e nel far di conto e pure con la lettura non andiamo forte.»

Risposta: «Le statistiche sono pessime e confermano tendenze già presenti in analisi del 2000 e del 2005: dicono sostanzialmente che circa 7 italiani adulti su 10 hanno difficoltà a capire ciò che leggono: una percentuale assai superiore alla media internazionale». «A cascata il problema diventa drammatico: la difficoltà di accesso al testo scritto significa una sorta di cecità sociale o di sordità sociale, significa l'incapacità di informarsi.»

Ad un'altra domanda sul da farsi il Professore risponde:

«Sviluppare anche in Italia l'educazione degli adulti, come si fa negli altri Paesi. Sviluppare abitudine alla lettura, sarebbe bello che riuscissimo a trascinare gli insegnanti sul coinvolgimento anche delle famiglie nelle letture che si fanno con i ragazzi.»

Tullio De Mauro: «Chi non conosce le parole è un cittadino dimezzato» (intervista di Elisa Chiari - Famiglia Cristiana) 15/11/2013

Abbiamo già sottolineato che la cultura cooperativa rappresenta una risposta. Davanti ad ogni problema e ad ogni crisi la forza delle persone associate da valori e obiettivi può essere dirimpente e decisiva.

I fatti e le scelte che hanno caratterizzato l'andamento del Bilancio 2013

La gestione del 2013 e i risultati conseguiti derivano dal concorso di eventi interni maturati nel corso dell'anno e di scelte che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di effettuare.

Riprendiamo quelli principali:

- Nel corso dell'anno si è completata l'operazione di acquisizione delle aree assegnateci a suo tempo in diritto di superficie, aree che interessano l'edificato di Via Stelvio. Questa scelta è coerente con analoghe operazioni di acquisizione effettuate nel tempo da parte della CE ed è in linea con gli interessi generali della società. L'ultima tranche, pari a circa 757 mila euro, versata nel mese di luglio 2013, si è aggiunta ai versamenti del 2012 e del 2011. L'importo complessivo versato nel triennio è stato pari a circa 2 milioni e trecentotrentasettemila euro.

L'acquisizione di queste aree al patrimonio della CE ha determinato effetti rilevanti sia sul versante della redditività che su quello dei risultati della gestione.

. Si è verificato un consistente impegno di cassa cui si è provveduto con mezzi propri da parte della società.

. Si è conseguentemente determinato un incremento del valore degli immobili e una rivalutazione del patrimonio netto, rivalutato appunto di circa 2 milioni e 560 mila euro, con effetti positivi sulla patrimonializzazione della CE, legati alla chiusura dei fondi di ammortamento finanziario.

- Nel 2013 abbiamo registrato un consistente aumento delle imposte.

. La principale causa che ha determinato tale aumento è anche conseguente alla scelta effettuata nel dicembre 2012, vigente quindi per tutto l'anno di gestione 2013, di elevare il tasso di remunerazione del prestito sociale fino al massimo del 3%.

. Si è registrata inoltre una significativa diminuzione dei tassi di riferimento che hanno visto variare la soglia di deducibilità degli interessi sui prestiti dal 1,65% al 1,15%.

Vogliamo soffermarci brevemente sul tema del prestito sociale e degli oneri derivati dalla sua remunerazione.

La CE trae grande utilità dall'impiego del prestito dei soci. Questo è oggettivamente un canale di autofinanziamento delle attività istituzionali della CE. In questi ultimi anni ogni intervento che è stato effettuato è stato finanziato con mezzi autonomi: dall'acquisizione delle aree, compresa l'area ex Siai Lerici, alla manutenzione straordinaria degli immobili, con un'azione continua operata nel tempo rivolta a mantenere gli stessi immobili in uno

stato di decoro e di efficienza, nel rispetto delle mutevoli normative in tema di approvvigionamento energetico, in tema ambientale e di adeguatezza degli impianti.

Il prestito dei soci ha permesso e permette alla CE di limitare o di azzerare il ricorso al prestito del sistema bancario. Non esiste un divieto circa il ricorso al mercato per eventuali finanziamenti. Probabilmente sarà questa la strada da percorrere per avviare e gestire il nuovo cantiere di Cormano. Il mercato finanziario, anche nei casi più convenienti, riconducibili alla nostra utilità, ha e avrebbe dei costi comunque non comprimibili, affatto competitivi con il sistema virtuoso che la CE ha da sempre attivato nel rapporto con i soci.

In buona sostanza, per evitare giri di parole, è ancora preferibile, e più conveniente per la CE, remunerare adeguatamente il prestito dei soci piuttosto di remunerare i finanziamenti del sistema bancario.

Per il futuro si renderà necessario diversificare l'accesso ai finanziamenti. La nostra società ritiene comunque che la nostra impostazione e il prestito sociale rappresentino un bagaglio assolutamente virtuoso.

Abbiamo infine nei nostri programmi l'obiettivo di accrescere in maniera decisiva la redditività della società e di favorire nel tempo una maggiore liquidità.

Gestiremo gli eventi che caratterizzeranno la gestione del 2014 e dei successivi esercizi ed effettueremo alcune scelte che, pur essendo nella tradizionale impostazione del nostro lavoro, sono a volte differite o sospese per troppo tempo.

Da un lato si rende necessario monitorare l'avvio del cantiere ex Siai Lerici, la cui partenza è prevista a partire dall'estate prossima. L'avvio e le conseguenti assegnazioni permetteranno, in una prima fase, il recupero parziale degli investimenti effettuati a partire dal 2011 (acquisizione delle aree, costi di bonifica del sito, spese tecniche ed investimenti interni). La gestione del cantiere e delle vendite permetterà il recupero totale ed un congruo margine operativo.

D'altra parte, e questo coinvolge il rapporto con i soci, si rende sempre più necessaria, ove si verificassero investimenti significativi, una adeguata e tempestiva imputazione a bilancio degli investimenti patrimoniali (manutenzione straordinaria degli immobili e acquisizione delle aree in proprietà alla CE).

Citiamo a questo punto una vicenda che ci ha visti impegnati in un confronto tesissimo con il Sindaco in carica e con l'Amministrazione Comunale. In virtù di una norma certo carente il Comune di Cusano Milanino, unico nel milanese, ha deliberato nel 2013, per l'applicazione dell'IMU, di equiparare le nostre abitazioni di Cooperativa a proprietà indivisa alle seconde case. Di fatto non abbiamo avuto udienza. Abbiamo trovato un muro refrattario ad ogni ipotesi di confronto. L'allora Governo

Letta ha chiarito la situazione costringendo il Comune di Cusano Milanino a recedere facendoci risparmiare circa 300 mila euro, che non erano dovuti.

La vicenda è illuminante. Noi non abbiamo nemici. Il Sindaco uscente vede in noi un nemico da umiliare e da colpire. E' un miscuglio di arroganza, di stupidità, di incompetenza. Non merita di rappresentare al massimo livello una comunità come la nostra.

Lo sviluppo delle attività

Ci soffermiamo in chiusura, brevemente, sulle altre attività della CE rivolgendo lo sguardo all'attuazione del programma di mandato.

- L'Archivio storico locale della fotografia. Siamo stati animatori per la costituzione di un archivio locale, per ovviare ai rischi di dispersione di un consistente patrimonio e per promuoverne la fruizione e la valorizzazione.

Si è costituito, anche grazie al nostro apporto, un gruppo di elevata qualità sostenuto da entusiasmo e caratterizzato da indubbie competenze. Sono diventati protagonisti del progetto, oltre ai nostri rappresentanti, membri della Fondazione AGG, del Gruppo foto-amatori e dell'Associazione Amici del Milanino. Si sta procedendo sulla strada giusta. Aveva aderito su nostra richiesta anche l'Amministrazione comunale che dovrà assumere un ruolo trainante. L'auspicabile mutamento degli interlocutori, in questa fase di confronto elettorale amministrativo, dovrebbe favorire il consolidamento del progetto.

- Il Gruppo di lettura. Ci siamo limitati, e non è poco, a catalogare i due fondi dei quali eravamo in possesso. L'uno, in ottimo stato, costituito da una parte del lascito di Angelo Giorgio Ghezzi, costituito da circa trecento testi di letteratura e da monografie e raccolte d'arte. L'altro, più antico e, forse, ormai prevalentemente disperso, rappresentato dalla eredità del vecchio Centro Culturale Cesare Pavese, attivo fino agli anni '70.

Sapere di che cosa disponiamo e in che stato si trova doveva rappresentare il primo passaggio.

Ora è nostro compito, con il Gruppo di lettura, cercare di fornire il nostro minuscolo apporto per la diffusione della pratica della lettura.

- La Rete di cooperative. Collaborare tra le cooperative è il nostro motto, per essere più efficaci, più forti e per meglio corrispondere alle domande dell'oggi. Avviate le consultazioni nei mesi scorsi ed ottenuta una generale adesione abbiamo rinviato all'indomani dell'Assemblea di Bilancio la costituzione vera e propria della Rete.

- L'Integrazione con il CSC. Vorremmo anticipare in questa occasione che è intervenuto un accordo tra il nostro CdA e quello del Centro Sociale Cooperativo. Abbiamo considerato la situazione che è

profondamente mutata, non solo rispetto alla fondazione del 1952, ma con riguardo agli anni recenti di faticosa ricerca dell'equilibrio economico. Con l'obiettivo di valorizzare la storia e l'esperienza del CSC e di sostenere e rilanciare le iniziative della cooperazione nel campo ricreativo, culturale e sportivo abbiamo convenuto di procedere alla integrazione del CSC nella CE. Manterremo il nome del CSC, favorendo la costituzione di un vero e proprio ramo aziendale dedicato alle attività. L'operazione societaria dovrebbe essere realizzata nel corso del 2014 per divenire operativa a partire dai primi giorni del 2015.

- I Servizi alla persona. Ci riferiamo alla costituzione dell'Associazione Tre-C e ai servizi avviati con il concorso della Cooperativa Cogess, servizi socio-assistenziali rivolti agli anziani. La fondazione, realizzatasi in occasione della Prima Festa della Cooperazione nel dicembre 2013, ha rappresentato un passaggio entusiasmante per i contenuti, per la novità e per la freschezza dell'appuntamento. Per quest'anno organizzeremo la seconda edizione. Siamo quindi partiti con l'erogazione dei servizi. Ricordiamo quanto abbiamo riferito poco sopra, è importante aver individuato il percorso. Ora dobbiamo dotarci di obiettivi intermedi e preoccuparci di incidere positivamente nella vita di chi ha bisogno, dei soci e dei cittadini.

Si renderà necessario un ulteriore passaggio supportato dalla nostra convinzione e dalla nostra tenacia, dovremo affrontare il problema dei costi. I servizi sono ben impostati e i costi individuati sono congrui. Dovremo entro l'anno in corso promuovere una soluzione di mutualità volontaria, legata al risparmio, che permetta l'abbattimento dei costi o il loro parziale recupero. Questo permetterà di favorire l'accesso ai servizi e permetterà la loro estensione ad una più vasta platea di cittadini.

Ci attiveremo infine per avviare, attraverso i servizi alla persona, una nuova fase della cooperazione locale.

La cooperazione è socialità, è economia e molto altro ma deve continuare e continua ad essere sempre una fondamentale esperienza umana.

Andamento della gestione

La gestione 2013 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'oculazione 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 confermiamo 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.

Ristorni

Nella nostra cooperativa non sono previsti ristorni 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 destinanti 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, presentino 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 funzione, 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 facile 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 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 conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Valore della produzione	6.653.804	6.133.452	5.534.958
Margine operativo lordo	(318.501)	(519.164)	(271.095)
Risultato prima delle imposte	315.212	703.982	865.670

Principali dati economici

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	3.108.336	3.046.413	61.923
Costi esterni	2.439.727	2.719.419	(279.692)
Valore Aggiunto	668.609	326.994	341.615
Costo del lavoro	987.110	846.158	140.952
Margine Operativo Lordo	(318.501)	(519.164)	200.663
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	142.505	125.235	17.270
Risultato Operativo	(461.006)	(644.399)	183.393
Proventi diversi	2.697.950	2.899.678	(201.728)
Proventi e oneri finanziari	(1.876.690)	(1.493.189)	(383.501)
Risultato Ordinario	360.254	762.090	(401.836)
Componenti straordinarie nette	(45.042)	(58.108)	13.066
Risultato prima delle imposte	315.212	703.982	(388.770)
Imposte sul reddito	289.340	236.773	52.567
Risultato netto	25.872	467.209	(441.337)

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.

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
ROE netto	0,00	0,01	0,01
ROE lordo	0,00	0,01	0,01
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,72	0,74	0,75

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	198.622	238.322	(39.700)
Immobilizzazioni materiali nette	135.436.572	129.475.455	5.961.117
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	938.814	1.061.906	(123.092)
Capitale immobilizzato	136.574.008	130.775.683	5.798.325
Rimanenze di magazzino	2.794.407	1.946.889	847.518
Crediti verso Clienti	884.910	1.011.152	(126.242)
Altri crediti	795.195	1.030.243	(235.048)
Ratei e risconti attivi	239.178	244.196	(5.018)
Attività d'esercizio a breve termine	4.713.690	4.232.480	481.210
Debiti verso fornitori	1.163.196	1.143.080	20.116
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	737.341	585.612	151.729
Altri debiti	218.252	138.011	80.241
Ratei e risconti passivi	28.041	23.106	4.935
Passività d'esercizio a breve termine	2.146.830	1.889.809	257.021
Capitale d'esercizio netto	2.566.860	2.342.671	224.189
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	276.837	258.930	17.907
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	100.786	67.075	33.711
Passività a medio e lungo termine	377.623	326.005	51.618
Capitale investito	138.763.245	132.792.349	5.970.896
Patrimonio netto	(73.556.461)	(70.952.602)	(2.603.859)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(4.214.019)	(4.475.349)	261.330
Posizione finanziaria netta a breve termine	(60.992.765)	(57.364.398)	(3.628.367)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(138.763.245)	(132.792.349)	(5.970.896)

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 (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Margine primario di struttura	(63.024.111)	(59.860.637)	(58.866.351)
Quoziente primario di struttura	0,54	0,54	0,54
Margine secondario di struttura	(58.425.905)	(55.021.727)	(53.718.209)
Quoziente secondario di struttura	0,57	0,58	0,58

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, era la seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	18.010	37.751	(19.741)
Denaro e altri valori in cassa	8.110	33.361	(25.251)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	26.120	71.112	(44.992)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.885.000	4.385.000	(1.500.000)
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	61.042.317	58.935.185	2.107.132
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.562.020	2.596.608	(34.588)
Quota a breve di finanziamenti	299.548	288.717	10.831
Debiti finanziari a breve termine	63.903.885	61.820.510	2.083.375
Posizione finanziaria netta a breve termine	(60.992.765)	(57.364.398)	(3.628.367)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	3.080.858	3.073.632	7.226
Quota a lungo di finanziamenti	1.139.725	1.439.273	(299.548)
Crediti finanziari	(6.564)	(37.556)	30.992
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(4.214.019)	(4.475.349)	261.330
Posizione finanziaria netta	(65.206.784)	(61.839.747)	(3.367.037)

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.

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Liquidità primaria	0,07	0,11	0,17
Liquidità secondaria	0,12	0,14	0,17
Indebitamento	0,96	0,97	1,00
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,57	0,58	0,58

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,07. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,12. Vale quanto riferito nel paragrafo precedente.

L'indice di indebitamento è pari a 0,96. A tal riguardo si evidenzia quanto segue: 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 rappresenta la linfa per le cooperative come la nostra che operano in misura prevalente 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	5.922.423
Altri beni	59.231

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

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

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

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

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

- Sono rigorosamente evitate le operazioni che comportano il benché minimo rischio, consapevoli che le risorse disponibili appartengono ai soci che, con i loro risparmi, favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della cooperativa.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a 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 intendono fronteggiare i rischi di liquidità si segnala quanto segue:

1. La società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le ordinarie necessità di liquidità. A tal riguardo si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Andamento sulla gestione" al fine di illustrare le modalità operative poste in essere dagli amministratori al fine di mitigare, considerata anche la contingente situazione di crisi finanziaria generale, gli eventuali rischi di liquidità che la cooperativa potrebbe essere chiamata ad affrontare;
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 107 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 2014 auspichiamo che vadano a buon fine tutte quelle iniziative intraprese nel corso del 2013 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 oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

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

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2013	Euro	25.872
97% riserva legale Indivisibile	Euro	25.096
3% ai fondi Mutualistici	Euro	776

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

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

BILANCIO AL 31/12/2013

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

31/12/2013 31/12/2012

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	94.562	20.925
7) Altre	104.060	217.397
	198.622	238.322

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	135.332.109	129.426.430
4) Altri beni	67.563	17.560
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	36.900	31.465
	135.436.572	129.475.455

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:		
c) imprese controllanti	38.929	38.791
d) altre imprese	10.000	11.124
	48.929	49.915

2) Crediti		
c) verso controllanti		
- oltre 12 mesi		30.987
		30.987

d) verso altri		
- oltre 12 mesi	6.564	6.569

	6.564	6.569
	55.493	87.471

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI 135.690.687 129.801.248

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

3) Lavori in corso su ordinazione	2.794.407	1.946.889
	2.794.407	1.946.889

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	884.910	1.011.152
- oltre 12 mesi	889.885	1.011.991
	1.774.795	2.023.143

4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	767.779	982.579
	767.779	982.579

5) Verso altri		
- entro 12 mesi	27.416	47.664
	27.416	47.664
	2.569.990	3.053.386

<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.885.000	4.385.000
	2.885.000	4.385.000
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	18.010	37.751
2) Assegni		15.751
3) Denaro e valori in cassa	8.110	17.610
	26.120	71.112
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	8.275.517	9.456.387
D) Ratei e risconti		
- vari	239.178	244.196
	239.178	244.196
TOTALE ATTIVO	144.205.382	139.501.831

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2013	31/12/2012
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	97.524	93.271
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>	65.849.912	65.849.912
<i>IV. Riserva legale</i>	7.583.151	4.542.211
<i>VII. Altre riserve</i>		
<i>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro</i>	2	(1)
	2	(1)
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	25.872	467.209
TOTALE PATRIMONIO NETTO	73.556.461	70.952.602
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Altri	30.000	15.000
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	30.000	15.000
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
	276.837	258.930
D) Debiti		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	61.042.317	58.935.185
- oltre 12 mesi	3.080.858	3.073.632
	64.123.175	62.008.817
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	2.861.568	2.885.325
- oltre 12 mesi	1.139.725	1.439.273
	4.001.293	4.324.598
6) Acconti		
- oltre 12 mesi	70.786	3.435
	70.786	3.435
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.163.196	1.143.080
	1.163.196	1.143.080
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	703.125	559.135
	703.125	559.135
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	34.216	26.477
	34.216	26.477

14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	218.252	138.011
- oltre 12 mesi		48.640
		218.252
TOTALE DEBITI	70.314.043	68.252.193
E) Ratei e risconti		
- vari	28.041	23.106
		28.041
TOTALE PASSIVO	144.205.382	139.501.831

CONTI D'ORDINE

	31/12/2013	31/12/2012
1) Rischi assunti dall'impresa		
Garanzie reali		
ad altre imprese	10.065.828	10.065.828
	10.065.828	10.065.828
2) Impegni assunti dall'impresa	3.000.000	5.257.678
4) Altri conti d'ordine	1.471.671	1.425.541
TOTALE CONTI D'ORDINE	14.537.499	16.749.047

CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	31/12/2012
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.108.336	3.046.413
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	847.518	187.361
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	2.697.950	2.899.678
	2.697.950	2.899.678
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.653.804	6.133.452
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	44.244	41.257
7) Per servizi	2.912.219	2.402.958
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	691.812	589.381
b) Oneri sociali	211.480	182.705
c) Trattamento di fine rapporto	52.435	49.193
e) Altri costi	31.383	24.879
	987.110	846.158
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobil. immateriali	116.533	100.214
b) Ammortamento delle immobil. materiali	25.972	25.021
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	15.000	
	157.505	125.235
14) Oneri diversi di gestione	315.782	462.565
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	4.416.860	3.878.173

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	2.236.944	2.255.279
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- altri	347	303
		347
		303
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	86.308	114.339
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da controllanti	6.430	4.662
- altri	6	3.789
		92.744
		122.790
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	1.969.781	1.616.282
		1.969.781
		1.616.282
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.876.690)	(1.493.189)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
19) Svalutazioni:		
b) di immobilizzazioni finanziarie	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	6.659	22.095
		6.659
		22.095
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni	1.105	58
- imposte esercizi precedenti		49.158
- varie	19.608	
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
		20.714
		49.216
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	(14.055)	(27.121)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	315.212	703.982
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	289.340	236.773
		289.340
		236.773
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	25.872	467.209

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, attestato, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società."

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Maserati

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2013

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

Il bilancio al 31.12.2013 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 31.12.2013 che viene sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione si riassume nei seguenti dati (importi arrotondati all'unità di euro):

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	144.205.382
PASSIVITÀ E FONDI	70.648.921
(di cui euro 64.123.175 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	
PATRIMONIO NETTO	73.556.461
(di cui euro 25.872 per il risultato di esercizio 2013)	

Il risultato dell'esercizio 2013
trova riscontro nel

CONTO ECONOMICO

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	6.653.804
COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.416.860)
DIFFERENZA	2.236.944
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.876.690)
RETIFICHE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	(32.092)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(12.950)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	315.212
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(289.340)
RISULTATO DI ESERCIZIO	25.872

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 31.12.2013 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 2013, 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 € 3.108.336 di cui € 2.692.829 (86,60%) in favore dei soci e € 415.507 (13,40%) in favore di non soci. Esistono inoltre gli altri requisiti per la mutualità prevalente. In particolare: la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa è iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, al n. A100548 categoria edilizia di abitazione;



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

- 6) Abbiamo verificato che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di Legge, in ordine sia al limite massimo per socio, sia alla remunerazione, sia al rapporto tra patrimonio di riferimento ed entità della raccolta. Si conferma la correttezza dei dati esposti in Nota Integrativa, con specifica sottoscrizione del nostro Collegio.
- 7) Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- 8) Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti

di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. 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 ai sensi dell'art.

2426 co 5 C.C., con il nostro consenso, al netto dell'ammortamento calcolato in ragione di un quinto del costo sostenuto. Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo. In conclusione, per tutto quanto sopra esposto, proponiamo all'Assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, così come redatto dagli Amministratori, nonché la proposta dei medesimi di destinare l'utile d'esercizio di euro 25.872, 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, 15 Aprile 2014

I SINDACI
Laura Tanzi
Sabina Giussani
Francesco Morabito

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2013

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 2013 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, ha sofferto a causa della burocrazia degli enti pubblici preposti ai controlli e alle autorizzazioni. Pare imminente il termine dei lavori di bonifica a cui farà seguito la scelta delle ditte cui saranno affidati i lavori per la costruzione dei nuovi alloggi, presumibilmente nella seconda metà del 2014. A quel punto, una volta determinati i costi certi, saranno avvisati tutti i soci in lista di attesa della nostra Cooperativa.

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 riguarda le 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. Al fine di consentire una corretta comparazione dei valori di bilancio con quelli dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, sono state opportunamente riclassificate alcune voci: tra le variazioni più significative segnaliamo che le immobilizzazioni in corso relative all'anno 2012, per Euro 1.946.889 sono state riallocate nella voce *rimanenze finali per lavori in corso su ordinazione*, contenuta nell'attivo circolante dello Stato Patrimoniale.

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 bilan-

cio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

Fiscalità anticipata e differita

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

La differenza risultante tra disciplina civilistica di redazione del bilancio di esercizio e quella fiscale è alla base delle imposte differite e

anticipate; il reddito imponibile fiscale deriva da opportune variazioni in diminuzione e in aumento rispetto all'utile civilistico.

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

Non tutte le differenze tra detti valori possono comportare la necessità di registrare imposte differite (o anticipate): solo le differenze temporanee possono ostacolare il principio della corretta applicazione del principio di competenza, visto che esse rimandano ad un momento successivo o anticipano ad un periodo precedente l'esborso che si riferisce ad un diverso esercizio. Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai 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 rappre-

sentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale richiesta dalle nuove norme civilistiche.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti nella parte relativa alla enunciazione dei criteri di valutazione, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva 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 quota costante per la durata della convenzione con il comune. Si ricorda che per gli altri immobili per i quali si è avvenuta 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. Il 23 luglio 2013, contestualmente al pagamento dell'ultima rata, si è proceduto alla stipula dell'atto notarile, con il quale si è formalmente concluso il procedimento di trasformazione. I fondi ammortamento finanziari relativi ai suddetti immobili sono stati azzerati ed imputati per euro 2.583.947, alla voce "Riserva Legale" del Patrimonio Netto.

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

Immateriali

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Titoli

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

Partecipazioni

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.
- In particolare, per quanto riguarda l'IRES, si è tenuto conto dell'art. 12 della legge

904/77, dell'art. 1 c. 460 della legge 311/2004 e della deduzione prevista dall'articolo 2, comma 5, della legge 388/2000, dell'artt. 90 e 96 del TUIR.

- Per l'IRAP si è tenuto conto del particolare trattamento previsto dall'articolo 17, comma 4 del DLgs 446/97 (sistema retributivo).
- non si sono evidenziate imposte differite o pagate anticipatamente in quanto le differenze tra utile civilistico e imponibile fiscale hanno esclusivamente natura permanente.

Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, rispettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. La maggior parte dei ricavi dell'esercizio derivano dallo scambio mutualistico con i soci cooperatori.

Contributi ricevuti

I contributi in conto esercizio sono contabilizzati nel momento in cui si ottiene la certezza dell'erogazione.

Riconoscimento costi

I costi sono rilevati sulla base del principio della competenza, che si concretizza nella

consegna o nel perfezionamento degli effetti traslativi per i beni materiali e per quanto concerne la prestazione di servizi nella maturazione del corrispettivo o nel completamento della prestazione.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

Le garanzie ricevute da terzi per nostro conto sono relative alla garanzia prestata alla società Riviera S.r.l. a garanzia del pagamento delle opere di urbanizzazione di nostra competenza previste per l'area ex CIA e che sono in corso di realizzazione da quest'ultima ed alla garanzia prestata al Comune di Cormano relativa alle opere di bonifica dell'area ex Siai Lerici, per un importo di euro 46.129,60.

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

L'impegno che era evidenziato nello scorso bilancio, riferito 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 non è più in essere a seguito della stipula dell'atto notarile del 23 luglio 2013, ed al contestuale pagamento dell'ultima rata, che di fatto ha formalmente concluso il procedimento di trasformazione.

Rimane in essere l'impegno 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	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti	2	2	
Impiegati	2	2	
Operai	6	6	
Altri	7	7	
	17	17	

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

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2013	198.622	Saldo al 31/12/2012	238.322	Variazioni	(39.700)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Diritti brevetti industriali	20.925	145.747		72.110	94.562
Altre	217.397		68.914	44.423	104.060
	238.322	145.747	68.914	116.533	198.622

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	390.599	369.674			20.925
Altre	788.526	571.128			217.398
	1.179.125	940.802			238.323

Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2013 è stata effettuata una riclassificazione all'interno delle immobilizzazioni immateriali tra le voci "altre" e "Diritti brevetti industriali" per errata allocazione di costi di sviluppo software.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013	135.436.572	Saldo al 31/12/2012	129.475.455	Variazioni	5.961.117
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	-----------

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	66.187.950
Rivalutazione monetaria	66.009.233
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.770.753)
Saldo al 31/12/2012	129.426.430
Acquisizione dell'esercizio	3.338.476
g/c per fondo ammortamento finanziario	2.583.947
Ammortamenti dell'esercizio	(16.744)
Saldo al 31/12/2013	135.332.109

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 EFG; frazionamento bar e ristorante via Adige 22 con relativi lavori edili, idraulici, elettrici ed installazione di tettoia con copertura retraibile; ultimazione lavori di manutenzione straordinaria nei fabbricati di via Adige 23-25-27; rifacimento della dorsale ACF in via Stelvio 65; ristrutturazioni uffici presso la sede della Cooperativa, viale Matteotti 35; realizzazione impianto di video sorveglianza presso il quartiere Monte Grappa Stelvio; ristrutturazione di n. 30 alloggi e n. 5 immobili ad uso commerciale.

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (Terreni e Fabbricati) per euro 83.553 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 19.868; 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 63.685.

Ricordiamo che 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 31/12/2013 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	379.982
Ammortamenti esercizi precedenti	(362.422)
Saldo al 31/12/2012	17.560
Acquisizione dell'esercizio	59.231
Ammortamenti dell'esercizio	(9.228)
Saldo al 31/12/2013	67.563

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2012	31.465
Incrementi	49.700
Decrementi	44.265
Saldo al 31/12/2013	36.900

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2013 **55.493**

Saldo al 31/12/2012 **87.471**

Variazioni **(31.978)**

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/12/2013
Cooperative e consorzi	38.791	138		38.929
Altre imprese	11.124		1.124	10.000
Totale	49.915	138	1.124	48.929

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

Denominazione	Sede	31/12/2012	Variazioni	31/12/2013
Coopservizi S.coop	Milano	155		155
Fincooper S.coop	Bologna	1		1
Confircoop S.coop	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	12.605	138	12.743
G.M.	Milano	10.000		10.000
Arrotondamento				-1
Totale		38.791	138	38.929

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 31/05/2013. Inoltre la distribuzione di una quota dell'utile d'esercizio destinato ad aumento gratuito del capitale sottoscritto e versato, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge n. 59 del 1992, nella misura del 1,00% dello stesso, per un importo pari a euro 138, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

Le partecipazioni in altre imprese sono di seguito dettagliate:

Denominazione	Sede	31/12/2012	Variazioni	31/12/2013
Unipol Assicurazioni	Bologna	1.124	-1.124	0
Fondazione A. G. Ghezzi	Cusano M.	10.000	0	10.000
Totale		11.124	-1.124	10.000

Crediti

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/12/2013
Imprese controllanti	30.987		30.987	
Altri	6.569	95	100	6.564
Totale	37.556	95	31.087	6.564

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 alla svalutazione dell'ultima quota pari al 20% del suddetto credito. Tale credito ammontava a nominali euro 154.937.

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

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2013	2.794.407	Saldo al 31/12/2012	1.946.889	Variazioni	847.518
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Le rimanenze, una voce nuova nel nostro bilancio, sono relative alla costruzione dell'area ex SIAI Lerici che sarà destinata ad essere assegnata in proprietà ai soci.

Essendoci state prenotazioni da parte di alcuni soci, le rimanenze possono essere considerate "lavori in corso su ordinazione". In tale conto affluiscono tutti i costi di diretta imputazione quali: terreno, appalto, progettazione, bonifiche, tecniche, ecc. che l'anno precedente erano stati allocati nelle "immobilizzazioni in corso e acconti" in attesa della decisione del CdA circa la vendita dei 48 alloggi.

I criteri di valutazione adottati sono motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	2.569.990	Saldo al 31/12/2012	3.053.386	Variazioni	(483.396)
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	-----------

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti e soci	884.910	573.097	316.788	1.774.795
Per crediti tributari	767.779			767.779
Verso altri	27.416			27.416
	1.680.105	573.097	316.788	2.569.990

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

- conguaglio spese generali immobili pari a euro 134.453;
- conguaglio spese riscaldamento per euro 117.962;
- conguaglio spese per consumo acqua calda centralizzata per euro 37.198;
- recupero spese per l'IMU pari a euro 22.839;

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, in 9 anni del conguaglio 2011 e in 4 anni del conguaglio 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 31/12/2012		104.089	104.089
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2013		104.089	104.089

La voce crediti tributari entro i 12 mesi al 31/12/2013 è costituita:

Descrizione	Importo
Crediti per acconti IRAP-IRES	128.452
Crediti per ritenute su interessi attivi	1
Crediti per IRES a nuovo	100.450
Crediti per IRAP a nuovo	2.904
Crediti per IVA a nuovo	535.972
	767.779

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2013	2.885.000	Saldo al 31/12/2012	4.385.000	Variazioni	(1.500.000)
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	-------------

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Altri titoli	4.385.000	2.000.000	3.500.000	2.885.000
	4.385.000	2.000.000	3.500.000	2.885.000

Si è provveduto alle seguenti operazioni:

- Vendita Prestito obbligazionario Bpm 31/03/2011//2013 - euro 1.500.000; tasso lordo: 2,50%
- Vendita Prestito obbligazionario Bpm 12/11/2010//2013 - euro 1.000.000; tasso lordo: 1,45%
- Rimborso anticipato obbligazione Bpm 16/11/2009/2014 - euro 1.000.000; tasso variabile
- Sottoscrizione Prestito obbligazionario Bpm 17/05/2013/2016 - euro 1.000.000; tasso lordo 3%
- Sottoscrizione Prestito obbligazionario Bpm 02/12/2013/2016 - euro 1.000.000; tasso lordo 2,75%

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	26.120	Saldo al 31/12/2012	71.112	Variazioni	(44.992)
---------------------	--------	---------------------	--------	------------	----------

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	18.010	37.751
Assegni		15.751
Denaro e altri valori in cassa	8.110	17.610
Arrotondamento		
	26.120	71.112

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 31/12/2013	239.178	Saldo al 31/12/2012	244.196	Variazioni	(5.018)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	---------

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2013, 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	78.182
RISCONTI ATTIVI	
Assicurazioni	149.511
Altri risconti	11.485
	239.178

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2013	73.556.461	Saldo al 31/12/2012	70.952.602	Variazioni	2.603.859
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-----------

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	93.271	5.390	1.137	97.524
Riserve di rivalutazione	65.849.912			65.849.912
Riserva legale	4.542.211	3.040.940		7.583.151
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		(3)	2
Utile (perdita) dell'esercizio	467.209	25.872	467.209	25.872
	70.952.602	3.072.202	468.343	73.556.461

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	88.114	3.997.896	65.849.912	556.659	70.492.582
Destinazione del risultato dell'esercizio		539.960		-539.960	0
Destinazione 3% utile fondi mutualistici				-16.700	-16.700
Altre variazioni	5.157	4.355			9.512
Riserva per arrotondamento		-1			-1
Risultato dell'esercizio precedente				467.209	467.209
Alla chiusura dell'esercizio precedente	93.271	4.542.210	65.849.912	467.209	70.952.602
Destinazione del risultato dell'esercizio		453.192		-453.192	0
Destinazione 3% utile fondi mutualistici				-14.016	-14.016
Altre variazioni	4.253	2.587.748			2.592.001
Riserva per arrotondamento		3			3
Risultato dell'esercizio corrente				25.872	25.872
Alla chiusura dell'esercizio corrente	97.524	7.583.153	65.849.912	25.872	73.556.461

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in euro
Quote	17.080	0,25
Quote	14.265	2,58
Quote	844	25,00
Quote	505	70,00
Totale		97.524

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	97.524	B			
Riserve di rivalutazione	65.849.912	B	65.849.912		
Riserva legale	7.583.151	B	7.583.151		
Altre riserve	2		2		
Totale			73.433.065		
Quota non distribuibile			73.433.065		

Residua quota distribuibile

(*) 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 rivalutazione ex legge n. 185/2008	63.103.518
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	7.583.151
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
	73.433.063

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2013	30.000	Saldo al 31/12/2012	15.000	Variazioni	15.000
Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013	
Altri	15.000	15.000		30.000	
	15.000	15.000		30.000	

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 31/12/2013	276.837	Saldo al 31/12/2012	258.930	Variazioni	17.907
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
TFR, movimenti del periodo	258.930	52.435	34.528	276.837

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni al personale per cessazione del rapporto di lavoro, degli anticipi corrisposti al personale, dell'imposta sostitutiva TFR e degli accantonamenti ai fondi previdenziali volontari integrativi.

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	52.435
Decremento per utilizzo dell'esercizio	
Decremento per fondi complementari	33.980
Decremento per imposta sostitutiva TFR	548
	17.907

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2013	70.314.043	Saldo al 31/12/2012	68.252.193	Variazioni	2.061.850
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	-----------

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	61.042.317	3.080.858		64.123.175
Debiti verso banche	2.861.568	1.139.725		4.001.293
Acconti		70.786		70.786
Debiti verso fornitori	1.163.196			1.163.196
Debiti tributari	703.125			703.125
Debiti verso istituti di previdenza	34.216			34.216
Altri debiti	218.252			218.252
	66.022.674	4.291.369		70.314.043

Composizione dei debiti verso banche per mutui:

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2014	Rate 15-17	Rate da 2018	Totale
INTESA-SANPAOLO 1612389	22	30/06/2018	3.421.892	299.548	967.776	171.949	1.439.273

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 31/12/2013 è pari a € 59.530.264.

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'allocatione fra i debiti a vista appare assolutamente impropria.

	2009	2010	2011	2012	2013
Prestito sociale (Euro)	50.077.799	56.131.522	58.613.588	57.685.671	59.530.264
n. soci	4512	4602	4674	4711	4725
n. soci ammessi nell'anno	107	138	113	88	77
n. soci recessi nell'anno	57	48	41	51	63

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 € 72.187,32;
- 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	31/12/2013	31/12/2012
Prestito sociale	59.530.264	57.685.672
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.512.054	1.249.514
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.443.857	1.395.132
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	1.637.000	1.678.500
	64.123.175	62.008.818

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 31/12/2012	62.008.818
Versamenti del periodo	9.546.493
Interessi capitalizzati	1.512.054
Prelievi	-8.944.190
Saldo al 31/12/2013	64.123.175

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 01/01/2013 al 31/12/2013

- 0,00% per i depositi fino a 300,00 euro
- 2,50% per i depositi fino a 10.000 euro
- 3,00% per i depositi fino a 72.187 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	59.530.264
b Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	70.938.587
c Valore degli immobili da bilancio	135.332.109
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)	70.938.587
g Limite massimo di raccolta (3 volte f)	212.815.760
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 31/12/2013, supera la soglia dei 50 milioni di euro.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	28.041	Saldo al 31/12/2012	23.106	Variazioni	4.935
----------------------------	---------------	----------------------------	---------------	-------------------	--------------

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

Non sussistono, al 31/12/2013, 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	
Mensilità aggiuntive dipendenti	27.668
RISCONTI PASSIVI	
Interessi attivi da soci per recupero spese	373
	28.041

CONTI D'ORDINE

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

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	10.065.828	10.065.828	
Impegni assunti dall'impresa	3.000.000	5.257.678	(2.257.678)
Altri conti d'ordine	1.471.671	1.425.541	46.130
	14.537.498	16.749.047	(2.211.548)

La voce "Impegni assunti dall'impresa" di € 3.000.000 è data dai titoli posti in garanzia 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 ed alla garanzia prestata al Comune di Cormano relativa alle opere di bonifica dell'area ex Siai Lerici, per un importo di euro 46.130.

Le fidejussioni 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.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2013	6.653.804	Saldo al 31/12/2012	6.133.452	Variazioni	520.352
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.108.336	3.046.413	61.923
Variazioni lavori in corso su ordinazione	847.518	187.361	660.157
Altri ricavi e proventi	2.697.950	2.899.678	(201.728)
Totale	6.653.804	6.133.452	520.352

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 31/12/2013, risulta così dettagliata:

Ricavi vendite e prestazioni	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Canoni di godimento alloggi	2.463.414	2.403.363	60.051
Canoni di godimento autorimesse	229.415	231.899	- 2.484
Canoni locazione immobili commerciali	415.507	411.151	4.357
Totale	3.108.336	3.046.413	61.923

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2013, risulta così dettagliata:

Altri ricavi e proventi	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Rimborsi assicurativi	15.468	27.393	- 11.925
Rimborso del riscaldamento	564.392	527.970	36.422
Recupero spese per conguaglio riscaldamento	117.962	195.570	- 77.608
Recupero spese per conguaglio acqua calda sanitaria	37.198	62.072	- 24.874
Recupero acqua calda	100.525	87.763	12.762
Recupero spese generali	1.463.130	1.396.554	66.576
Recupero spese varie	5.165	11.276	- 6.112
Recupero IMU alloggi	22.839	175.188	- 152.348
Ricavi per conguagli spese generali	134.453	178.604	- 44.151
Recupero riscaldamento da commerciali	37.420	40.629	- 3.208
Recupero acqua calda da commerciali	2.897	742	2.155
Recupero spese generali da commerciali	103.040	101.081	1.959
Recupero IMU commerciali	53.586	51.234	2.351
Altri ricavi	39.875	43.603	- 3.728
Totale	2.697.950	2.899.678	- 201.728

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	4.416.860	Saldo al 31/12/2012	3.878.173	Variazioni	538.687
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	---------

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	44.244	41.257	2.987
Servizi	2.912.219	2.402.958	509.261
Salari e stipendi	691.812	589.381	102.431
Oneri sociali	211.480	182.705	28.775
Trattamento di fine rapporto	52.435	49.193	3.242
Altri costi del personale	31.383	24.879	6.504
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	116.533	100.214	16.319
Ammortamento immobilizzazioni materiali	25.972	25.021	951
Svalutazioni crediti attivo circolante	15.000		15.000
Oneri diversi di gestione	315.782	462.565	(146.783)
Totale	4.416.860	3.878.173	538.687

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

La voce comprende i seguenti costi:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Acquisti diversi	6.331	3.376	2.955
Materiali di manutenzione immobili	7.468	6.410	1.057
Cancelleria e stampati	28.506	29.836	- 1.330
Carburante per automezzi e motoveicoli	1.939	1.634	305
Totale	44.244	41.257	2.987

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. Vengono di seguito dettagliati:

Costi per servizi	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Costi sostenuti area ex Siai Lerici	737.159	187.361	549.798
Energia elettrica	166.330	202.232	- 35.902
Gas metano e costi centrali termiche	634.077	658.636	- 24.560
Gestione acqua calda	141.400	151.740	- 10.340
Acqua	161.206	167.469	- 6.263
Costi di manutenzione fabbricati	9.798	18.663	- 8.865
Costi manutenzione ascensori	17.343	29.901	- 12.558
Manutenzioni centrali termiche	91.207	105.532	- 14.326
Canoni di manutenzione ascensori	32.135	35.599	- 3.464
Altri costi di manutenzione	220.510	184.399	36.111
Costi manutenzione uffici	522	2.068	- 1.546
Consulenze tecniche	6.700	10.733	- 4.033
Servizi di pulizia	322.990	303.020	19.970
Costi relativi agli automezzi	4.277	4.419	- 142
Servizi amministrativi	20.397	18.857	1.540
Certificazioni di bilancio	25.000	25.121	- 121
Manutenzioni mobili e macchine ufficio	14.505	14.816	- 311
Legali e notarili	1.668	3.517	- 1.849
Spese postali e telefoniche	36.423	25.431	10.992
Assicurazioni relative agli immobili pat	131.001	131.001	-
Assicurazioni diverse	42.442	41.317	1.125
Spese di rappresentanza	37.243	17.448	19.795
Consulenze fiscali	24.856	22.434	2.422
Spese per servizi relativi agli uffici	7.180	15.777	- 8.597
Costi per servizi diversi	25.850	25.464	386
Totale	2.912.219	2.402.958	509.262

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
IMU	59.615	320.012	- 260.397
IMU immobili strumentali	143.681	-	143.681
Imposte di registro	3.800	4.946	- 1.146
Imposte e tasse diverse	-	169	- 169
Tassa rifiuti	7.263	6.443	820
Imposte e tasse diverse	1.798	3.436	- 1.638
Oneri accessori diversi	1.257	89	1.168
Contributi associativi	35.331	35.331	-
Contributi per ispezioni ordinarie	1.964	1.966	- 3
Pubblicazioni e abbonamenti	815	715	100
Arrotondamenti passivi	19	16	3
Oblazioni	60.240	89.441	- 29.201
Totale	315.782	462.565	- 146.783

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	(1.876.690)	Saldo al 31/12/2012	(1.493.189)	Variazioni	(383.501)
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	-----------

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Da partecipazione	347	303	44
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	86.308	114.339	(28.031)
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	6.436 (1.969.781)	8.451 (1.616.282)	(2.015) (353.499)
	(1.876.690)	(1.493.189)	(383.501)

Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Altre
Proventi da partecipazioni	347
	347

L'importo è dovuto all'attribuzione del dividendo relativo alla partecipazione detenuta nel CCFS a seguito della delibera dell'assemblea del 31/05/2013.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi su obbligazioni	86.308
Interessi bancari e postali	6
Interessi su crediti commerciali	6.430
	92.744

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi fornitori	23.730
Interessi medio credito	43.456
Sconti o oneri finanziari	1.030
Interessi su prestito sociale	1.901.564
Arrotondamento	1
	1.969.781

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2013	(32.092)	Saldo al 31/12/2012	(30.987)	Variazioni	(1.105)
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	---------

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Di immobilizzazioni finanziarie	30.987	30.987	
	30.987	30.987	

Considerato lo stato di liquidazione in cui versa il CO.R.C.Ab. si è provveduto, a svalutare l'ultima quota 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 ammontava a nominali euro 154.937.

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2013	(14.055)	Saldo al 31/12/2012	(27.121)	Variazioni	13.066
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	--------

Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Sopravvenienze attive	6.659	Sopravvenienze attive	22.095
Totale proventi	6.659	Totale proventi	22.095
Imposte esercizi		Imposte esercizi	(58)
Sopravvenienze passive	(19.609)	Sopravvenienze passive	(49.158)
Minusvalenze oper. finanziarie	(1.105)		
Totale oneri	(20.714)	Totale oneri	(49.216)
	(14.055)		(27.121)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2013	289.340	Saldo al 31/12/2012	236.773	Variazioni	52.567
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	--------

Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	289.340	236.773	52.567
IRES	262.359	213.787	48.572
IRAP	26.981	22.986	3.995
	289.340	236.773	52.567

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la **riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)**:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	315.212	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	86.683
Variazioni in aumento		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	2.463.980	
Spese relative agli immobili	2.074.167	
Interessi passivi ind.art. 90 tuir / L.311/2004	1.131.494	
IMU	203.296	
Minusvalenze patrimoniali sopravvenienze passive	19.608	
Ammortamenti	16.744	
Svalutazioni e perdite	47.092	
Altre variazioni in aumento	99.310	
	6.055.691	
Variazioni in diminuzione		
Proventi degli immobili	(2.463.414)	
Rimborsi spese da soci	(2.461.132)	
Deduzione rendita catastale art. 2, c. 5 L. 388/00	(371.207)	
57% utile dell'esercizio	(14.747)	
Base imponibile art. 21, comma 10, legge 449/97	(14.747)	
DEDUCIBILITÀ IMU IMMOBILI STRUMENTALI	(43.104)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(30.919)	
10% IRAP pagata	(2.066)	
	(5.401.336)	
Imponibile fiscale	969.567	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		266.631
Meno detrazione 55%-65% risparmio energetico		- 4.272
Imposta netta		262.359

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile IRAP		
Retribuzioni spettanti ai lavoratori dipendenti	691.812	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	0	
Totale	691.812	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
IRAP corrente per l'esercizio		26.981

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	25.000
- corrispettivi spettanti per gli altri servizi di verifica svolti: Euro	0
- 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	13.213

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 ed i 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%
ESERCIZIO	2013	3.108.336	100%	2.692.829	86,6%	415.507	13,4%

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Giuseppe Maserati

Il Collegio Sindacale

<i>Presidente</i>	Tanzi Laura
<i>Sind. Effettivo</i>	Morabito Francesco
<i>Sind. Effettivo</i>	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

Relazione della direzione sulle Attività del 2013

Desidero prima di tutto salutare e ringraziare i presenti per averci onorato ancora una volta della loro presenza, di aver deciso di partecipare nuovamente ai lavori della nostra Assemblea di bilancio, che continua ad essere uno dei momenti più importanti, se non il più importante, della vita di una cooperativa e del suo corpo sociale.

Da sempre la comunicazione, la collaborazione, la condivisione della vita sociale di un'azienda come la nostra non è fatta solo di manutenzioni e costruzioni di nuovi alloggi, ma anche di rapporti con i soci, rapporti che negli ultimi anni sono andati diminuendo; i soci si sono, per certi versi, allontanati dalle attività ed hanno sempre meno partecipato alle iniziative della nostra Cooperativa risultando, in molti casi, solo come parte critica, non costruttiva.

Nel corso dell'anno 2013 abbiamo cercato di invertire questa tendenza coinvolgendo maggiormente tutto il nostro corpo sociale attraverso iniziative diverse sia per tematica che per fasce di età.

È oramai assodato che la Cooperativa Edificatrice da alcuni anni ha preso in considerazione anche altri aspetti della vita del nostro corpo sociale, dei soci assegnatari, che stanno diventando sempre più essenziali ed indispensabili visti i tempi e le situazioni a cui stiamo andando incontro e la sempre minor presenza dell'Assistenza Pubblica nei settori di sostegno alla persona.

Tra i più importati vi è il progetto Anziani (attualmente rivolto ai soci assegnatari over 75 che risiedono nei nostri alloggi) che, dopo due di sperimentazione il CDA, ha deciso di riconfermare per altri due anni, vista la buona qualità del servizio svolto dalla Cooperativa Cogess, dalle necessità e dall'aspettativa di coloro che ne usufruiscono, anche grazie all'importante contributo dei Volontari che, sarebbe auspicabile aumentassero, ha reso possibile

un contenimento dei costi.

Pensando di poter estendere altri servizi, anche se non gratuiti ma al prezzo di costo, anche agli altri abitanti del nostro territorio, abbiamo dato vita, assieme al CSC ed alla Cogess, all'Associazione di Promozione Sociale Tre C, che, siamo certi, potrà soddisfare molte delle necessità oltre che dei nostri soci anche della popolazione di Cusano Milanino.

Il coinvolgimento ha riguardato anche i giovani, nella fattispecie gli under 40 che abbiamo cercato di avvicinare attraverso un paio di eventi; la risposta è stata per ora timida ma confortante, sono appuntamenti che cercheremo di riprogrammare anche con maggiori stimoli verso gli interessati.

Incontri periodici sono stati messi in atto, e diventeranno consuetudine nel tempo, con i soci assegnatari per confrontarci e registrare le varie problematiche che emergono nei cortili nelle abitazioni, e cercare di cogliere anche i loro suggerimenti, oltre a rispondere a tutte le loro domande.

Abbiamo migliorato ed aggiornato la nostra informazione web attraverso un potenziamento ed un totale aggiornamento del sito internet e la creazione di una pagina di Facebook, dove pubblichiamo eventi e novità per coloro che frequentano i social network. Anche attraverso il nostro notiziario abbiamo cercato di essere maggiormente puntuali nei confronti di quegli argomenti che ci riguardano più da vicino.

Nel 2013 è proseguito il lavoro di ristrutturazione dei nostri immobili, Siamo intervenuti con manutenzioni straordinarie negli stabili di via Tagliabue 1 EFG con rifacimenti di facciate e balconi di ringhiera; in via Adige 23/25/27 abbiamo sistemato i balconi e le facciate oltre al completamento della centrale termica per la produzione oltre che del riscaldamento anche dell'acqua calda sanitaria. Ovviamente per questi due plessi è rimasta da esegui-

re la sistemazione delle aree verdi, che, dopo la presenza dei cantieri, hanno necessariamente bisogno di un intervento.

Con la fine di questi due lavori si è di fatto quasi totalmente conclusa l'opera di manutenzione straordinaria del quartiere storico, fatta eccezione di Tagliabue 1H che è già oggetto di studio per trovare contestualmente la definitiva soluzione dell'eliminazione dell'ascensore esterno a vantaggio di uno interno che permetterebbe anche la fermata ai piani, oltre alla sistemazione della facciata, ecc.

Abbiamo provveduto a stendere un piano di manutenzione straordinaria che occuperà un periodo di 3/5 anni, tra i più imminenti:

- L'adeguamento degli impianti di riscaldamento attraverso la contabilizzazione del calore che sarà applicato a tutti gli appartamenti, avverrà tra il 2014 e 2015 e la sua entrata in funzione sarà sicuramente preceduta da una serie di riunioni con i soci assegnatari per informarli su come sfruttare al meglio le potenzialità di questi sistemi, con l'obiettivo di un maggior risparmio per tutti.
- Intervento in Stelvio 55/57/59/61 (Stecca) con il rifacimento di tutti gli ingressi, scale e rampe ed il ripristino degli intonaci nella parte bassa dello stabile, ecc.
- Stelvio 49: qui verrà messa in atto un'attività di rifacimenti dei davanzali dei balconi, delle facciate, dei serramenti delle parti comuni, degli ingressi, ecc.

Questi sono gli interventi che definiamo più urgenti oltre ad una manutenzione degli impianti degli ascensori di Monte Grappa Stelvio che, nell'arco dei cinque anni, vedrà la sostituzione totale di quelli più vecchi o usurati, mentre sugli altri si interverrà con manutenzioni importanti. In questi stabili andremo a portare l'acqua calda centralizzata passando dal rifacimento dei cortili di Stelvio così da poter

stendere le tubazioni durante i lavori, così come già fatto a suo tempo per di quelli di Monte Grappa. Per ultimo, ma non per importanza, ci dovremo occupare anche dei Box di via Adda assieme al Bunker, nostra storica costruzione ormai non più agibile. L'intervento in questa area risulta essere complesso non tanto per la tipologia di cosa o quale tecnica adottare, ma per l'incidenza dei costi che si dovrebbero sostenere per la realizzazione di box o posti auto che non possono certo avere canoni di godimento astronomici.

Anche quest'anno abbiamo operato il rifacimento di una trentina di alloggi che sono stati riassegnati ai soci in graduatoria aventi diritto.

Sono stati iniziati e ultimati i lavori di bonifica dell'area in Cormano (ex Siai Lerici) acquistata a fine 2011 assieme alla cooperativa La Vittoria, con la quale prosegue la collaborazione per arrivare ad edificare quasi 100 alloggi, di cui i tre quarti andranno in vendita ed i restanti in affitto, di proprietà della Cooperativa di Cormano. Siamo fiduciosi di iniziare il cantiere nella seconda metà del 2014.

Nel corso dell'anno siamo intervenuti per cercare di dare maggiore sicurezza nei nostri cortili e relativi stabili, attraverso la presenza di personale di sorveglianza nelle ore diurne in modo da creare un'azione deterrente nei confronti dei male intenzionati che hanno fatto visita ad alcuni alloggi tra maggio e giugno.

Abbiamo proseguito con l'installazione di videocamere che sorvegliano gli ingressi carrai e pedonali in modo da avere un minimo di controllo oltre a, anche in questo caso, fare da deterrente; tali operazioni si concluderanno nel corso del 2014.

Durante il 2013 la nostra società ha operato in regime di certificazione qualità secondo gli standard dettati dalle norme ISO 9001-2008; la certificazione è stata da noi raggiunta a fine del 2012 e di conseguenza questo è stato il primo anno di

funzionamento a pieno regime. Grazie alle procedure attuate è stato possibile monitorare meglio alcuni processi che hanno reso più fluido e preciso il lavoro svolto nella gestione della nostra società. Abbiamo operato anche la ritrattazione di molti contratti per la fornitura di gas, energia elettrica, ecc. I vantaggi di queste ritrattazioni si trasformano in minor costi, che si sono visti marginalmente nel 2013, ma più importanti saranno per gli anni a venire.

A quasi trent'anni dalla loro realizzazione abbiamo provveduto a ristrutturare e meglio organizzare gli uffici della Cooperativa che necessitavano di adeguamenti normativi ormai non più prorogabili nel tempo, alla luce anche degli accorpamenti effettuati nel tempo, e che hanno reso anche così più fruibile l'accesso ai medesimi anche parte dei soci.

Anche quest'anno un doveroso ringraziamento va ai delegati di caseggiato per tutte le attività ludiche e ricreative che hanno organizzato anche assieme al CSC A, Ghezzi, all'opera di distribuzione del nostro Periodico di Informazione e per tutti gli avvisi che sono stati messi nelle bacheche con comunicazioni di vario tipo. Ricordo anche che verso fine anno i delegati, attraverso una serie di incontri, hanno accettato di trasformarsi in Amici della Cooperativa in modo da poter continuare a svolgere attività di volontariato a vario titolo senza dover passare da elezioni di caseggiato e quant'altro.

In queste poche righe ho cercato di riassumere le attività del 2013 e, con la speranza di aver fatto cosa gradita, vi ringrazio per l'attenzione e vi auguro un buon proseguimento di Assemblea.

Il Direttore Generale
Alberto Fama

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2013

-
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2013

-
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2013

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2013

Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.13	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.13	Valore Netto 31.12.13
Mobili, macchine ufficio	158.267,46	148.368,45	9.899,01	20.512,96	-	178.780,42	4.009,00	-	152.377,45	26.402,97
Elaboratori elettronici	107.944,57	107.504,58	439,99	-	-	107.944,57	439,99	-	107.944,57	-
Macchine elettroniche	566,55	566,55	0,00	-	-	566,55	-	-	566,55	-
Automezzi	38.137,50	37.412,02	725,48	-	-	38.137,50	725,48	-	38.137,50	-
Autoveiture	16.682,74	10.615,36	6.067,38	3.700,00	-	20.382,74	1.886,84	-	12.502,20	7.880,54
Attrezzature minori	58.383,65	57.955,81	427,84	35.019,00	-	93.402,65	2.167,14	-	60.122,95	33.279,70
Totale	379.982,47	362.422,77	17.559,70	59.231,96	-	439.214,43	9.228,45	-	371.651,22	67.563,21

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2013

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.13	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.13	Valore Netto 31.12.13
Costi sviluppo software (a)	390.598,81	369.673,64	20.925,17	145.746,25	-	536.345,06	72.109,63	-	441.783,27	94.561,79
Costi manutenzione plurienn. (b)	116.873,86	116.873,86	0,00	-	-	116.873,86	-	-	116.873,86	-
Altri oneri pluriennali (c)	671.651,34	454.253,95	217.397,39	60.708,60	129.623,25	602.736,69	44.423,21	-	498.677,16	104.059,53
	1.179.124,01	940.801,45	238.322,56	206.454,85	129.623,25	1.255.955,61	116.532,84	-	1.057.334,29	198.621,32
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	390.598,81	369.673,64	20.925,17	145.746,25	-	536.345,06	72.109,63	-	441.783,27	94.561,79
Altri costi pluriennali (b+c)	788.525,20	571.127,81	217.397,39	60.708,60	129.623,25	719.610,55	44.423,21	-	615.551,02	104.059,53
Totale	1.179.124,01	940.801,45	238.322,56	206.454,85	129.623,25	1.255.955,61	116.532,84	-	1.057.334,29	198.621,32

