

COOP. EDIF. LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE S.C.

20026 NOVATE MILANESE (MI) VIA XXV APRILE, 37

Capitale sociale: € 63.311 di cui € 63.262 versato

Codice fiscale: 00778280156 Partita IVA: 00778280156

Iscritta presso il registro delle imprese di MILANO N. 00778280156

Camera di commercio di MILANO Numero R.E.A.: 107998

Iscrizione Albo delle Cooperative a mutualità prevalente n. A138565

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2008

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Premessa

Il bilancio della società **Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c.** chiuso al 31 dicembre 2008, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue.

A tal fine sono stati applicati, laddove ritenuti incompatibili o insufficienti quelli indicati nel paragrafo precedente, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall'A.N.C.Ab della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

Si sono mantenuti i criteri di valutazione delle poste di Bilancio dello scorso esercizio, in particolar modo per ciò che riguarda la valutazione degli immobili: tali cespiti vengono incrementati delle opere di ristrutturazione degli alloggi in quanto migliorative dello standard qualitativo dell'immobile, mentre le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria sono imputate a conto economico perché effettuate al solo fine di ripristinare il valore storico dello stabile a causa di riparazioni o adeguamenti degli impianti alle nuove normative.

I costi sostenuti per le manutenzioni cicliche, cioè rinnovate periodicamente secondo operazioni di manutenzione pluriennali, dal 2004 vengono appostati a conto economico e vengono recuperati dai soci assegnatari secondo piani di rimborso rateale pluriennali. Ogni esercizio, tali crediti sono aggiornati in base alla quota di recupero percepito dai soci riferibile alle manutenzioni cicliche per le quali era sorto il credito.

La variazione dei criteri di valutazione delle immobilizzazioni materiali, come sopra descritto, trae origine dalle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione nell'adunanza svoltasi per l'approvazione del progetto di Bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.04.

Attività svolte

La Vostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di assunzione di partecipazioni, peraltro molto modeste, costituiscono attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è, e rimane, di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa.

Grazie alla suddetta attività, alla luce della nuova riforma del diritto societario, la Vostra Cooperativa mantiene la prerogativa della mutualità prevalente che permette di poter ancora usufruire di alcune agevolazioni sia normative che di natura fiscale.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La Vostra Cooperativa non appartiene che ai propri Soci regolarmente iscritti nel libro soci. Non vi sono, quindi, società che possano vantare diritti di controllo verso la Vostra società la quale, come è noto, soggiace alle disposizioni di legge, di statuto, di regolamenti e di deliberazioni regolarmente assunti dagli organi eletti dai soci che in sede assembleare rappresentano l'organo massimo di controllo e di indirizzo.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Per quanto riguarda i fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio, si fa riferimento a quanto già indicato nella relazione sulla gestione che costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio.

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 del sopra citato articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi che compongono le singole poste o voci delle attività e delle passività.

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).

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 Cod. Civ.. 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 la vita utile.

Le spese per la ristrutturazione degli alloggi, in quanto incrementative del valore degli stabili, sono registrate ad incremento degli immobili.

Inoltre, coerentemente con quanto avvenuto negli esercizi precedenti, per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, e quindi oggetto di restituzione al termine delle rispettive concessioni, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

In particolare si riferiscono a diritti di utilizzazione delle opere di ingegno (ammortizzate in 5 anni) ed a programmi software (ammortizzati in 3 anni): il periodo di ammortamento dei software è stato ridotto da 5 anni a 3 anni valutando il più veloce ciclo di obsolescenza dei programmi informatici.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo degli oneri accessori e rettificato, per ciò che concerne i fabbricati ed i terreni, da un lato, dalle rivalutazioni effettuate ai sensi delle leggi n.576/75 e n. 72 /83 e, dall'altro, dai contributi ricevuti in conto costruzione.

Le spese di manutenzione straordinaria aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate, mentre i costi di natura ordinaria, ovvero quei costi sostenuti per mantenere gli immobili nell'attuale stato di efficienza e/o per porre riparo a guasti e rotture, sono state portate a conto economico nell'esercizio di competenza. Le manutenzioni cicliche sono imputate a conto economico, salvo la quota per la quale è stato utilizzato il fondo manutenzioni costituito nel 2003.

Come peraltro consentito dal Principio Contabile OIC n.16, il valore dei fabbricati è espresso al netto dei contributi regionali ricevuti in conto costruzione.

Tenendo conto delle considerazioni esplicitate in premessa e relative ai fabbricati di proprietà, gli ammortamenti sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali ed in base ai seguenti coefficienti/criteri:

- fabbricati su terreni in diritto di superficie: in base alla durata delle relative concessioni;
- unità immobiliari strumentali e commerciali in diritto di proprietà ammortizzate utilizzando l'aliquota del 3%;
- le altre unità immobiliari di proprietà destinate ad uso civile, al netto del valore dei terreni, determinato forfettariamente come per l'esercizio precedente nel trenta per cento del totale del valore delle abitazioni e delle pertinenze, che per loro natura non subiscono obsolescenza o perdita di valore, sono state ammortizzate con aliquota al 3%;
- altri beni:
 - mobili e arredi: 15%;
 - macchine d'ufficio ordinarie: 12%;
 - elaboratori elettronici: 20%;
 - impianti e attrezzature: 20%.

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 di presunto 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.

Titoli

I titoli hanno scadenza ravvicinata e sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

Partecipazioni

Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Cooperativa. Esse sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire costi di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. I fondi per rischi ed oneri riflettono pertanto la migliore stima attualmente possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

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 e delle liquidazioni erogate.

Imposte sul reddito e fiscalità differita

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.

Le imposte differite dell'esercizio sono relative alla rateizzazione dell'IRES calcolata sulla plusvalenza rilevata lo scorso esercizio.

Le imposte anticipate sono calcolate sull'utilizzo del Fondo rischi per spese legali.

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 e delle spese accessorie.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale presente al 31/12/08, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Dirigenti	0	0	-
Impiegati	9	9	-
Operai	7	7	-
Altri	0	0	-
	16	16	-

Si segnalano le dimissioni di un impiegato tecnico e l'assunzione di un impiegato all'ufficio amministrativo. Il numero medio dei dipendenti non è variato durante l'esercizio.

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

- commercio;
- portieri ed addetti alle pulizie.

Attività**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
Crediti per versamenti ancora dovuti	52	3.767	(3.715)

A seguito del censimento effettuato dalla Cooperativa nel corso dell'esercizio, si sono evidenziati i soci che ancora devono provvedere al versamento della quota. Il valore a Bilancio è stato adeguato al credito effettivo.

B) Immobilizzazioni**I. Immobilizzazioni immateriali**

Presentano la seguente composizione e variazione:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E SIMILI	71.856	117.186	(45.330)
ALTRI COSTI PLURIENNALI	37.324	46.655	(9.331)
	109.180	163.841	(54.661)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2007	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento Esercizio	Valore 31/12/2008
Diritti programmi software	117.186	8.223	-	53.553	71.856
Altri costi pluriennali (rilievi)	-	-	-	-	-
Spese pluriennali da ammortizzare	46.655	-	-	9.331	37.324
	163.841	8.223	-	62.884	109.180

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a costi per implementazioni software. Le spese pluriennali da ammortizzare si riferiscono all'implementazione di un sistema di controllo di gestione operativo a partire da questo esercizio.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica per quanto concerne le immobilizzazioni immateriali tuttora iscritte nel bilancio della società al 31 dicembre 2008.

II. Immobilizzazioni materiali

Presentano un decremento di € 336.474 rispetto all'esercizio precedente. Sono esposte, nella tabella seguente, al netto dei relativi fondi ammortamento e presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	21.647.055	22.435.373	(788.318)
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	919.415	951.702	(32.287)
BOXES IN DRITTO DI PROPRIETA'	2.576.052	2.636.496	(60.444)
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	279.099	288.787	(9.688)
MAGAZZINO	54.138	56.049	(1.911)
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	9.965.502	10.102.935	(137.433)
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1.088.087	1.104.714	(16.627)
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1.907.301	1.932.370	(25.069)
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104	1.305.553	119.551
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194	6.733.103	591.091
GIOCHI PER QUARTIERI	11.340	17.867	(6.527)
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	7.590	21.063	(13.473)
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	7.562	9.788	(2.226)
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	35.304	18.898	16.406
MOBILI E ARREDI	8.935	11.575	(2.640)
ATTREZZATURE VARIE	1006	1.942	(936)
RISTRUTTURAZIONE VIA GARIBALDI (IN CORSO)	56.069	22.012	34.057
Totali	47.313.753	47.650.227	(336.474)

di cui terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	41.357.896
Rivalutazione ex lege 576/75	559.696
Rivalutazione ex lege 72/83	2.766.231
Manutenzioni straordinarie 2003	7.324.194
Adeguamento L.46/90	1.425.104
Ammortamenti esercizi precedenti	(5.886.039)
Saldo al 31/12/2007	47.547.082
Incrementi dell'esercizio	649.316
Manutenzione straordinaria	-
Rivalutazione monetaria	-
Cessioni dell'esercizio	-
Totale	48.196.398
Ammortamenti immobilizzazioni diritto di superficie	(206.038)
Ammortamenti immobilizzazioni diritto di proprietà	(790.256)
Ammortamenti immobili strumentali	(14.158)
Saldo al 31/12/2008 al netto ammortamenti	47.185.946

I fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti su terreni di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie: queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importi al netto dei fondi di ammortamento):

Tipologia	31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2008
Fabbricati su terreni di proprietà	33.391.828	555.834		804.414	33.143.248
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.155.254	93.482		206.038	14.042.698
Totali	47.547.082	649.316		1.010.452	47.185.946

La Cooperativa al 31 dicembre 2008 dispone di:

- 1.388 alloggi per una superficie totale di mq 82.680,33, di cui nessuno in fase di ristrutturazione;
- 797 autorimesse, per una superficie totale di mq 12.354,35, di cui 90 (mq 1170) in fase di assegnazione ai soci
- 47 unità commerciali, per una superficie totale di mq 4.217,96, di cui 4 da locare pari a mq 405,00.

Durante l'esercizio la Cooperativa ha ristrutturato 29 appartamenti per un importo dei lavori pari a € 645.834. Inoltre ha svolto opere di minor entità su altri 20 appartamenti che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della rassegnazione: il costo totale dei lavori di ripristino e riparazione è pari a € 193.632. Dal 01/01/08 al 31/12/08 sono stati assegnati ai soci 50 appartamenti ed è stata locata 1 unità commerciale.

Fabbricati realizzati su terreni di proprietà

I fabbricati realizzati su terreni di proprietà sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni/decrementi rispetto al precedente esercizio:

	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Via Garibaldi	851.747	823.575	28.172
Via Bonfanti	1.123.119	1.152.888	(29.769)
Via Cadorna	817.283	812.446	4.837
Via XXV Aprile	6.653.658	6.599.902	53.756
Via A. Costa	3.213.890	3.165.295	48.595
Via Tonale	6.267.156	6.305.359	(38.203)
Via Monte Rosa n. 8/20	5.703.413	5.809.989	(106.576)
Via Bertola	406.801	421.014	(14.213)
Via Repubblica n. 1	1.002.510	1.026.032	(23.522)

Via Repubblica n. 62	44.310	45.616	(1.306)
Via Monte Rosa n. 22/26	6.653.598	6.809.791	(156.193)
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	239.067	247.346	(8.279)
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	40.033	41.441	(1.408)
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	54.138	56.049	(1.911)
Via Giusti 5 - Milano	72.525	75.085	(2.560)
Totale al netto fondi ammortamento	33.143.248	33.391.828	(248.580)

Fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie

I fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni rispetto al precedente esercizio:

	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Via Campo dei Fiori	3.632.950	3.643.659	(10.709)
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	5.967.772	6.011.017	(43.245)
Quartiere NV3 A. Comodo M. Curie/Edison	3.837.765	3.887.633	(49.868)
Boxes Via Brunetto Latini	604.211	612.945	(8.734)
Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento	14.042.698	14.155.254	(112.556)

Per i fabbricati gli incrementi dell'esercizio si riferiscono principalmente alle ristrutturazioni degli alloggi lasciati liberi dai soci. Tutte le altre manutenzioni sono state imputate a conto economico in quanto non migliorative della funzionalità e qualità degli stabili, ma eseguite per il ripristino del valore originario. I decrementi sono dovuti agli ammortamenti dell'esercizio per un importo di € 1.010.453. Gli ammortamenti sugli stabili in proprietà sono stati determinati sugli stabili al netto del valore dell'area forfettariamente stimato nella misura del 30% in base al valore al 31/12/04.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	211.393
Ammortamenti esercizi precedenti	(172.464)
Saldo al 31/12/2007	38.929
Acquisizione dell'esercizio	-
Rivalutazione monetaria	-
Cessioni dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	(19.998)
Saldo al 31/12/2008	18.931

Categoria di cespiti	S.do 31.12.2007	Acquisti annui	Giroconti e cessioni	Saldo 31.12.2008	Fondo Amm.to 2007	Giroconti e utilizzi fondo	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2008	Valore Netto 2008
Impianti e attrezzature Stabili	24.261			24.261	22.730	-	648	23.378	883
Impianti telefonici	13.231			13.231	9.589	-	847	10.436	2.795
Impianti TV	130.392			130.392	114.502	-	11.976	126.478	3.914
Giochi per cortili	43.509			43.509	25.642	-	6.526	32.169	11.340
	211.393			211.393	172.463	-	19.999	192.462	18.931

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	419.993
Ammortamenti esercizi precedenti	(377.789)
Saldo al 31/12/2007	42.204
Acquisizione dell'esercizio	24.889
Rivalutazione monetaria	-
Cessioni dell'esercizio	(4.250)
Utilizzo fondo ammortamento	3.825
Ammortamenti dell'esercizio	(13.861)
Saldo al 31/12/2008	52.807

Tale voce di bilancio è costituita dalle seguenti categorie di cespiti, che presentano rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Categoria di cespiti	S.do 31.12.2007	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 31.12.2008	Fondo Amm.to 2007	Riduzion e F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2008	Valore Netto 2008
Mobili e macchine ufficio	86.553			86.553	76.765		2.226	78.991	7.562
Elaborat e macch. Elettr.	280.645	24.771	4.250	301.166	261.747	3.825	7.940	265.862	35.304
Attrezzature varie	26.209	118		26.327	24.267		1.054	25.321	1.006
Automezzi e motoveic	5.691			5.691	5.691		-	5.691	-
Mobili e arredi	20.894			20.894	9.319		2.640	11.959	8.935
	419.923	24.889	4.250	440.631	377.789	3.825	13.860	387.824	52.807

Immobilizzazioni in corso e acconti

Sono iscritte per l'importo dei costi direttamente sostenuti e si riferiscono ad interventi e/o ad investimenti non ancora completati alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	22.012
Incrementi dell'esercizio	34.057
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Saldo al 31/12/2008	56.069

Durante l'anno sono iniziati i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impiantistica di Via Garibaldi: il valore al 31.12.08 riguarda gli acconti per la progettazione delle opere.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31 dicembre 2008 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, 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.

Descrizione	Rivalutazione Ex lege 576/75	Rivalutazione Ex lege 72/83	Totale Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	559.696	2.766.231	3.325.927
Impianti e macchinari	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-
Altri beni	-	-	-
	559.696	2.766.231	3.325.927

Le rivalutazioni sopra evidenziate hanno riguardato i seguenti fabbricati:

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576/75	Rivalutazione ex L. 72/83
Fabbricati su terreni di proprietà		
<i>Via Garibaldi n. 17</i>		
Abitazioni	24.144	63.868
Commerciali	8.803	23.286
<i>Via Bonfanti n. 1</i>		
Abitazioni	18.358	96.068
Aree commerciali	1.714	8.970
<i>Via Cadorna n. 15</i>		
Abitazioni	14.501	44.074
<i>Via XXV Aprile 41</i>		
Abitazioni	170.095	462.753
Aree commerciali	7.572	20.601

<i>Via Andrea Costa n. 3/5</i>		
Abitazioni	77.941	250.107
Aree commerciali	2.733	8.770
Boxes	9.295	29.826
<i>Via Tonale n. 5</i>		
Abitazioni	76.374	285.622
Boxes	61.760	230.970
<i>Via Monte Rosa n. 8/20</i>		
Abitazioni	61.873	554.924
Boxes	9.739	87.343
<i>Via Bertola</i>		
Aree commerciali	6.011	19.222
<i>Via Repubblica n. 62</i>		
Abitazioni	2.447	6.241
Aree commerciali	2.886	7.361
Uffici Amministrativi – Via XXV Aprile 41/a	3.067	8.343
Ufficio Soci – Via XXV Aprile 29	384	1.044
Fabbricati su terreni in diritto di superficie		
<i>Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e 37</i>		
Abitazioni	-	472.317
Aree commerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
Totale	559.697	2.766.230

Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 342/2002, si evidenzia che non è stata effettuata la rivalutazione di cui alla stessa legge.



III. Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie non hanno subito variazioni di valore rispetto al 2007, in quanto le diminuzioni sono avvenute con l'utilizzo del fondo svalutazione partecipazioni esistente. Esse comprendono:

	<i>anno in corso</i>	<i>anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	41.495	41.495	-
FONDO SVALUTAZIONE	(174)	(174)	-
	41.321	41.321	-

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni:

Partecipazione	31/12/2007	Variazioni	31/12/2008
ALTRE IMPRESE	-	-	-
Azioni Pastificio Corticella	2	-	2
Azioni ECER	5	-	5
Azioni CO.R.C.Ab. Lombardia	32	-	32
Azioni CONFIRCOOP	6.456	-	6.456
Azioni Immobiliare Palmanova	16.786	-	16.786
Azioni B.P.M.	2.715	-	2.715
Azioni Coop. Antonietta	3.099	-	3.099
Partecipazione Coop. Il Monte	141	-	141
G.M. Gestione Multiservice	12.259	-	12.259
- F.do svalutazione partecipazione	(174)	-	(174)
	41.321	-	41.321
	41.321	-	41.321

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano modeste quote di capitale di società riconducibili al mondo cooperativo. Sono tutte iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, rettificato da un fondo pari ad Euro 174 relativo alle partecipazioni detenute in Coop Il Monte e Corcab Lombardia.

Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 2427 – bis) comma 1 n. 2 del c.c. vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative partecipate risulta impossibile ed anche di poco senso rilevare il controvalore della partecipazione ad un importo diverso dal valore nominale. Pertanto, richiamando l'art. 2427 – bis) comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile.

La Cooperativa possiede n.1000 azioni B.P.M. valorizzate al costo d'acquisto. L'iscrizione a bilancio è inferiore al valore di Borsa di dicembre (€ 4.182).

C) Attivo circolante**II. Crediti**

La voce ammonta complessivamente a € 4.687.885 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 427.497 I crediti risultano così ripartiti.

CREDITI VERSO CLIENTI

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
CLIENTI	1.166.940	1.366.398	(199.458)
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	107.386	196.576	(89.190)
EFFETTI ENTRO 12 MESI	38.250	46.950	(8.700)
CREDITI V/SOCI INQUILINI	22.147	112.403	(90.256)
CREDITI V/SOCI PER RIMBORSI ENTRO L'ESERCIZIO	283.585	157.940	125.645
CREDITI PER MANUTENZIONI CICLICHE ENTRO 12 MESI	54.004	-	54.004
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-117.607	-111.772	(5.835)
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-402.884	-478.807	75.923
Totale Crediti verso clienti entro 12 mesi	1.151.821	1.289.688	(137.867)
CREDITI PER MANUTENZIONI CICLICHE OLTRE 12 MESI	2.486.055	2.419.903	66.152
EFFETTI OLTRE 12 MESI	46.331	-	46.331
Totale Crediti verso clienti oltre 12 mesi	2.532.386	2.419.903	112.483
Totale Crediti verso Clienti	3.684.207	3.709.591	(25.384)

Le fatture da emettere rilevano gli importi da richiedere ai soci inquilini per il recupero in 4 rate delle manutenzioni straordinarie effettuate sui box di Via Costa e Via Brunetto Latini, e sui tetti di Via XXV Aprile, oltre al recupero di spese legali.

L'importo degli effetti attivi è suddiviso tra quota scadente entro il 2009 (€ 38.250) e quote scadenti negli esercizi successivi (€ 46.331).

La voce Crediti v/soci per rimborsi entro l'esercizio rileva la parte di conguaglio a credito della Cooperativa per le spese accessorie alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (la quota a debito della Cooperativa è iscritta tra gli Altri Debiti per € 2.231).

L'analisi puntuale sulla esigibilità dei crediti verso soci svolta in sede di chiusura del bilancio al 31 Dicembre 2008 ha fatto emergere situazioni di criticità riguardo al possibile incasso in tempi brevi.

E' stato inoltre possibile classificare in categorie omogenee i crediti in sofferenza, determinando percentuali di svalutazione diverse, pur non rinunciando da parte della Cooperativa al recupero integrale di tali crediti.

In considerazione di questi aspetti la svalutazione crediti dell'esercizio è stata pari a € 20.279.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato contabilizzato mediante appositi fondi svalutazione che hanno subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Fondo svalutazione crediti vs. clienti e altri	Fondo svalutazione crediti vs. procedure concorsuali	Fondo svalutazione crediti tassato	Totale
Saldo al 31/12/2007	111.772	-	478.807	590.579
Utilizzo nell'esercizio	-	-	-90.367	(90.367)
Accantonamento esercizio	5.835	-	14.444	20.279
SALDO 31/12/2008	117.607	-	402.884	520.491

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

1. La quota dei crediti verso soci riferiti alla quota dei rimborsi a seguito del recupero delle spese di manutenzione ciclica, dedotta la quota da recuperare nel corso dell'esercizio 2009;
2. L'importo degli effetti aventi scadenza successiva al 31 dicembre 2009..

Nel corso dell'esercizio è stato approvato il piano definitivo di riaddebito delle manutenzioni straordinarie e cicliche sui quartieri di XXV Aprile, Tonale, Monte Rosa 8-20 e Campo dei Fiori (assemblea del 08 novembre 2008).

La percentuale di manutenzioni cicliche rispetto al totale delle manutenzioni da recuperare era stato iscritto tra i crediti in occasione del Bilancio chiuso al 31/12/04: a seguito della ridefinizione della modalità di recupero di tali manutenzioni si è reso necessario l'adeguamento del credito secondo la seguente tabella.

Quartiere	Totale iniziale da recuperare x cicliche	Totale quota recuperata 2004-07	Adeguamento Credito 2008	Credito residuo al 31.12.08	Di cui rata da recuperare nel 2009
XXV Aprile	705.366	-176.341	10.923	539.948	11.480
Monte Rosa	955.172	-250.164	55.600	760.608	16.171
Tonale	1.210.033	-154.162	-84.348	971.523	20.655
Campo dei Fiori	333.718	-45.779	-19.960	267.979	5.697
Totali	3.204.289		-37.785	2.540.058	54.003

Il recupero è stato rinegoziato in 25 anni ad un tasso fisso del 4,894%: la quota esigibile oltre i 5 anni è pari a € 2.242.289.

La quota di recupero riferita alle manutenzioni straordinarie è imputata a Conto Economico tra i ricavi per canoni aggiuntivi.

CREDITI TRIBUTARI

A seguito delle direttive introdotte con la riforma del diritto societario si sono indicati, separatamente dagli altri crediti, quelli tributari e quelli per imposte anticipate.

I crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo ammontano a € 892.455 e comprendono: crediti per IVA (€ 827.281), credito IRES (€ 28.958), acconti IRAP (24.405), crediti per addizionali (€ 22) e ritenute d'acconto (€ 11.789).

Il credito per IVA comprende € 300.000, più i relativi interessi legali (€ 11.789): a seguito dell'accelerazione della pratica per rimborso inoltrata lo scorso esercizio, è stato riclassificato da crediti oltre a crediti entro l'esercizio: la liquidazione è avvenuta il giorno 24 febbraio 2009.

I crediti tributari oltre l'esercizio, pari a € 25.509, sono relativi ad imposte richieste a rimborso comprensive dei relativi interessi maturati negli esercizi passati (€ 22.438), a crediti verso l'erario per anticipi su T.F.R. (€ 3.071).

IMPOSTE ANTICIPATE

A seguito dell'utilizzo del fondo spese legali accantonato lo scorso esercizio per cause concluse nel 2008, si è provveduto all'azzeramento del credito per imposte anticipate per un valore di € 4.290.

CREDITI VERSO ALTRI

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CREDITI DIVERSI	26.547	8.487	18.060
CREDITO VS. LIQUIDATORE COOP. BENECASA	4.854	4.854	0
ANTICIPI A FORNITORI	9.428	1.331	8.097
FORNITORE PER N.C. DA RICEVERE	35.958	39.094	(3.136)
<i>entro dodici mesi</i>	76.787	53.766	23.021
DEPOSITI CAUZIONALI IN DENARO	4.433	4.433	0
CREDITI DIVERSI OLTRE 12 MESI	4.494	4.494	0
<i>oltre dodici mesi</i>	8.927	8.927	0
	85.714	62.693	23.021

Non esistono crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

III. Attività finanziarie

Al 31/12/08 le attività finanziarie presentano un saldo di € 2.250.000 relativi a due Certificati di Deposito della Banca Popolare di Milano, entrambi della durata di 3 mesi e scadenti in data 13.02.09 (€ 1.500.000) ed in data 13.03.09 (€ 750.000). I certificati rappresenta l'investimento di temporanee eccedenze di liquidità.

I Certificati sono strumenti a breve termine e senza rischio di oscillazioni di valore sul mercato.

L'anno precedente le attività finanziarie ammontavano a € 2.000.000.



IV. Disponibilità liquide

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
ASSEGNI	10.150	-	10.150
BANCA INTESA	4.820	5.190	-370
BANCA POPOLARE DI MILANO	1.700.685	456.608	1.244.077
CASSA RISPARMIO ASTI	28.765	221.196	(192.431)
BPM-F.do garanzia prestito sociale delibera 19.11.05	161.260	159.427	1.833
CASSA DENARO	19.658	18.638	1.020
TOTALI	1.925.338	861.059	1.064.279

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

In data 19/11/05 l'Assemblea dei Soci aveva ratificato la decisione del Consiglio d'Amministrazione di costituire un Fondo separato a garanzia della restituzione del Prestito Sociale. Con la delibera Assembleare del 08/11/08 tale assunzione è stata superata dalla nuova determinazione sulla costituzione di fondi a garanzia e restituzione del Prestito Sociale. La Cooperativa si impegna ad investire in strumenti finanziari non rischiosi l'eccedenza di liquidità generata dalla cessione di immobili non residenziali: gli impieghi di risorse possono essere comunque utilizzati per far fronte a periodi di diminuzione del Risparmio Sociale.

D) Ratei e risconti attivi

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
RISCONTI ATTIVI	106.586	9.917	96.669
RATEI ATTIVI	9.826	20.250	(10.424)
	116.412	30.167	86.245

Rilevano 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.

I risconti attivi comprendono il risconto della quota di riscaldamento anticipata al fornitore dalla Cooperativa nel 2008, ma di competenza 2009 in base alla rilevazione dei consumi a fine esercizio (€ 81.701).

I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui Certificati di Deposito iscritti tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Non sussistono, al 31/12/08, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce risconti attivi è così dettagliata.



RISCONTI ATTIVI	2008	2007
Risconti su canoni telefoni	1.311	86
Contributi associativi e ispezione Legacoop	-	1.100
Riscaldamento	81.701	-
Assistenza informatica	2.200	2.200
Fidejussioni su rimborsi IVA	14.529	-
Polizze assicurative	5.440	5.451
Altri risconti attivi	1.405	1.080
Totale	106.586	9.917



Passività**A) Patrimonio netto**

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
Patrimonio Netto	6.438.255	6.425.180	13.075
	6.438.255	6.425.180	13.075

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo	Riserva di rivalutaz.	Riserva indivisibile ex art 12	Soci c/futuro aumento capitale	Utili (Perdite) portati a nuovo	Utile (Perdita) esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 31.12.06	60.416	85.277	3.148.639	3.041.921	-	(939.416)	(266.310)	5.130.527
Copertura perdita 2006: da delibera del 23/6/07						(266.310)	266.310	0
Incrementi dell'esercizio	13.467	25.928		3				39.398
Diminuzioni dell'esercizio	(2.161)			(1)		(2)		(2.164)
Rilevazione risultato al 31.12.07							1.257.419	1.257.419
Saldo al 31.12.07	71.722	111.205	3.148.639	3.041.923	-	(1.205.728)	1.257.419	6.425.180
Destinazione utile 2007: delibera del 24/5/08				13.968		1.205.728	(1.257.419)	(37.723)
Incrementi dell'esercizio	10.612	19.833		2				30.447
Diminuzioni dell'esercizio	(19.023)			(2)				(19.025)
Rilevazione risultato al 31.12.08							39.376	39.376
Saldo al 31.12.08	63.311	131.038	3.148.639	3.055.891	-	-	39.376	6.438.255

Il capitale sociale è così composto.

Descrizione	Numero 31.12.07	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31.12.08	Valore quote	Valore nominale
Soci cooperatori	1.447		1.397	50	0.26	13
Soci cooperatori	2.716		747	1.969	5.16	10.160
Soci cooperatori	1.540	71	488	1.123	25.82	28.996
Totale Soci	5.703			3.142		39.169
Integrazioni 5 quote	136	65	14	187	129.10	24.142
Totale Quote	5.839			3.329		63.311

Nel corso dell'esercizio è stato ultimato il censimento dei Soci della Cooperativa, con la conseguente eliminazione delle posizioni di soci non più attivi. A seguito della rilevazione

censuaria si è reso necessario correggere l'importo del capitale sociale per adeguarlo al valore delle quote esistenti attraverso la rilevazione di una sopravvenienza attiva di € 654.

Si precisa che, nel patrimonio netto, sono presenti riserve che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile ex. Art. 12 L. 904/77	3.041.924
Riserva da sovrapprezzo azionario	131.038
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.644.245
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	504.394
	6.321.601

B) Fondi per rischi e oneri

Presentano la seguente composizione e variazione:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO IMPOSTE DIFFERITE	242.605	323.473	(80.868)
	242.605	323.473	(80.868)
FONDO MANUTENZIONE CICLICA	360.384	373.244	(12.860)
ALTRI FONDI PER RISCHI ED ONERI	14.303	33.350	(19.047)
	374.687	406.594	(31.907)

Il Fondo per imposte differite era stato costituito nell'esercizio 2007, per € 323.473, pari al 27,50% dei 4/5 della plusvalenza realizzata a seguito della vendita dell'area di via Rimembranze. Risulta diminuito della quota di competenza dell'esercizio.

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in anni passati e si sono così movimentati nel corso del 2008:

Descrizione fondo	31/12/2007	Accantonam.	Utilizzi	31/12/2008
Fondo manutenzioni cicliche	373.244	-	12.860	360.384
Fondo spese legali	33.350	-	19.047	14.303
	406.594	-	31.907	374.687

Al termine dell'esercizio 2003 era stato costituito un fondo manutenzioni cicliche che accogliesse uno stanziamento di fondi relativi ad una serie di interventi di natura ciclica, principalmente imbiancature e tinteggiature di spazi comuni, che la Cooperativa sta sostenendo al fine di mantenere in efficienza il proprio patrimonio immobiliare. Lo stanziamento originario, pari ad Euro 663.600, era stato effettuato sulla base di un processo di stima tecnico/economica volto a quantificare, sulla base di criteri di ragionevolezza, gli interventi di manutenzione ciclica da effettuarsi nei prossimi anni. Nel 2008 il fondo è stato movimentato per la copertura dei costi di imbiancatura di spazi comuni.

Il Fondo spese legali è stato utilizzato a copertura degli oneri legali sostenuti nell'esercizio.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
FONDO TFR DI LAVORO SUBORDINATO	172.691	156.849	15.892
	172.691	156.849	15.892

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	24.444
Decremento per utilizzo dell'esercizio	8.552
	15.892

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/08 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi e delle liquidazioni corrisposte. Nell'esercizio è stato liquidato Tfr a seguito delle dimissioni di un impiegato.

D) Debiti

I debiti sono iscritti in bilancio per un totale di € 49.215.223 con un incremento di € 661.555 rispetto all'esercizio precedente. Per € 24.168.368 hanno scadenza superiore ai dodici mesi.

Sono così costituiti:

Prestito Sociale

Il Prestito Sociale è così composto:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale	21.986.995	22.940.807	(953.812)
Interessi passivi su prestito	503.278	613.349	(110.071)
Totale debiti v/soci per Prestito Sociale	22.490.273	23.554.156	(1.063.883)

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti.

I depositi per vincolo alloggi, avendo natura di cauzione, sono ora classificati tra gli "Altri Debiti".

Nel corso dell'anno in relazione all'andamento dei tassi dei mercati finanziari, si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue:

dal 01/01/08 al 31/12/08

per tutti i depositi di risparmio cooperativo:

- o infruttifero per giacenze fino a € 259;

- o 2,50% al lordo delle ritenute di legge per tutte le giacenze superiori a € 259.

Il totale degli interessi lordi corrisposti ai soci durante l'esercizio compresi quelli capitalizzati al 31/12/08 sono pari a € 677.690

Al 31/12/08 il Prestito Sociale era composto da complessivi 2.807 conti di risparmio cooperativo.

I movimenti del prestito sociale ordinario fruttifero, nel corso dell'esercizio sono stati i seguenti:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2007	22.940.807
Versamenti del periodo	4.912.766
Prelievi	(5.866.578)
Saldo al 31/12/08 al netto degli interessi capitalizzati	21.986.995
Interessi capitalizzati al netto delle ritenute e spese	503.278
Saldo al 31/12/2008	22.490.273

La diminuzione intervenuta dell'ammontare del Prestito Sociale nel corso dell'esercizio 2008 prima della capitalizzazione di fine anno risulta pari a € 1.567.201.

Ai fini della garanzia per i soci depositanti, l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non può superare l'ammontare del patrimonio netto moltiplicato per tre. Nel patrimonio netto abbiamo considerato, ai fini del calcolo, così come previsto dalla Banca d'Italia G.U. n 289 del 21/12/94 un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in Bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini ICI (rendita catastale rivalutata) per quegli immobili il cui valore ai fini ICI risulta superiore rispetto al valore netto contabile.

In ottemperanza alle disposizioni emanate in materia è fornito il seguente prospetto:

a	Prestito sociale	22.490.273
B	Patrimonio netto 31/12/2007	6.425.180
C	Valore degli immobili da bilancio	42.155.428
D	Valore degli immobili ai fini I.C.I.	52.928.096
E	Differenza (d-c)/2 (50%)	5.386.334
f	Patrimonio Netto + 50% della differenza	11.811.514
g	3 volte f	35.434.542
	RAPPORTO a/g	63,47%

Il prestito sociale della Cooperativa Edificatrice La Benefica rispetta, quindi, i criteri di garanzia previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994, potendo raccogliere fino a € 35.434.542 di prestiti da soci.

In ottemperanza alle disposizioni della Legge 30.12.04 n.311 – comma 465 – Legge Finanziaria 2005 sul limite di deducibilità degli interessi passivi corrisposti ai soci detentori di prestito sociale, si dà indicazione del confronto tra interessi riconosciuti dalla Cooperativa e quelli fiscalmente deducibili.

Data decorrenza	Tasso fiscalmente deducibile	Tasso applicato dalla Cooperativa	Differenza percentuale
Gennaio	3,10%	2,50%	- 0,60%
Febbraio	2,50%	2,50%	- %
Marzo	2,50%	2,50%	- %
Aprile	2,75%	2,50%	- 0,25%
Maggio	3,05%	2,50%	- 0,55%
Giugno	3,20%	2,50%	- 0,70%
Luglio	3,25%	2,50%	- 0,75%
Agosto	3,15%	2,50%	- 0,65%
Settembre	3,00%	2,50%	- 0,50%
Ottobre	3,00%	2,50%	- 0,50%
Novembre	2,90%	2,50%	- 0,40%
Dicembre	2,50%	2,50%	- %

Come risulta dalla tabella, il tasso d'interesse applicato dalla Cooperativa risulta sempre uguale o inferiore al limite fiscalmente deducibile.

Debiti verso banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
C/C IPOTECARIO BPM	-	5.062.090	(5.062.090)
MUTUI IPOTECARI (RATE SCADENTI ENTRO 12 MESI)	452.389	777.790	(325.401)
<i>Entro 12 mesi</i>	452.389	5.839.880	(5.387.491)
MUTUI IPOTECARI (RATE SCADENTI OLTRE 12 MESI)	17.955.025	10.736.507	7.218.518
<i>Oltre 12 mesi</i>	17.955.025	10.736.507	7.218.518
	18.407.414	16.576.387	1.831.027

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a rinegoziare l'apertura di credito ipotecaria ed alcuni dei mutui esistenti unificandoli in un unico rapporto. In data 30/07/08 è stato stipulato con la Banca Popolare di Milano il contratto di finanziamento n. 200/04001004 per l'importo di € 17.500.000. Il piano di ammortamento di questo mutuo è di 25 anni al tasso fisso del 5,892%.

Nel dettaglio vengono evidenziati gli impegni con le relative scadenze:

Banca erogante - mutuo erogato	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per mutui				
Banca Intesa 13040441 € 1.807.599	132.560	585.870	188.984	907.414
Mutuo BPM 4001004 € 17.500.000	319.829	1.482.387	15.697.784	17.500.000
Totale debiti per mutui	452.389	2.068.257	15.886.768	18.407.414

Debiti verso altri finanziatori

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
Finanziamento Circolo Sempre Avanti Scrl (entro i 12 mesi)	233.517	248.724	(15.207)
Finanziamento Regione Lombardia (oltre i 5 anni)	1.507.075	1.507.075	-
Totale finanziamenti	1.740.592	1.755.799	(15.207)

Nel dettaglio vengono evidenziati gli impegni con le relative scadenze:

Ente erogante	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Finanziamento Circolo Sempre Avanti Scrl	233.517	-	-	233.517
Finanziamento Regione Lombardia	-	-	1.507.075	1.507.075
Totale finanziamenti	233.517	-	1.507.075	1.740.592

Il finanziamento verso il Circolo Sempre Avanti Scrl è fruttifero di interessi, pari al 3% nel 2008.

Il debito per gli interessi maturati al 31/12/08 è iscritto tra i "debiti per fatture da ricevere".

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è infruttifero e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni.

Debiti verso fornitori

Al 31/12/08, confrontata con le risultanze del precedente esercizio, la voce risulta così rappresentata:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
FORNITORI	1.283.118	1.329.009	(45.891)
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	201.885	330.376	(128.491)
	1.485.003	1.659.385	(174.382)

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31 dicembre 2008. La preponderanza dei debiti verso fornitori sono relativi a servizi e prestazioni effettuati in corso d'anno per utenze e manutenzioni relative al funzionamento ed il mantenimento degli immobili.

Debiti tributari

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV DIPEND	8.760	10.105	(1.345)
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV AUTON	1.320	2.966	(1.646)
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	83.689	89.542	(5.853)
IMPOSTE DIVERSE	-	136	(136)
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	103.820	-	103.820
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	14.719	22.019	(7.300)
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP ES. PRECEDENTE	0	857	(857)
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	212.308	125.625	86.683

Per i dettagli della determinazione delle imposte rinviamo allo specifico paragrafo del documento

Debiti verso istituti di previdenza

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	15.927	14.588	1.339
INAIL C/CONTRIBUTI	4.037	94	3.943
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	201	-	201
	20.165	14.682	5.483

Debiti verso altri

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
ALTRI DEBITI	25.205	18.699	6.506
DEBITI V/DIPENDENTI	45.370	44.421	949
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	0	188.491	(188.491)
DEBITI V/SOCI	3.114	3.114	-
DEBITI V/CLIENTI	79.512	3.359	76.153
<i>Entro 12 mesi</i>	<i>153.201</i>	<i>258.084</i>	<i>(104.883)</i>
DEPOSITI CAUZIONALI	4.706.268	4.609.550	96.718
<i>Oltre 12 mesi</i>	<i>4.706.268</i>	<i>4.609.550</i>	<i>96.718</i>
	4.859.469	4.867.634	(8.165)

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/08 e la quota di 14^a mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2009. L'importo totale rappresenta il debito effettivo rilevato per competenza della Cooperativa verso i propri dipendenti.

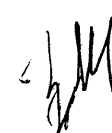
I debiti verso clienti sono composti prevalentemente dalle note di accredito da emettere a favore di assegnatari per il rimborso delle quote ICI su esercizi passati e per la restituzione di un rimborso per danni prodotti da un fornitore.

Come più sopra precisato, i depositi per vincolo alloggi sono ora riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2008, risulta così movimentata:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	4.629.912	4.540.133	89.779

E) Ratei e risconti passivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31 dicembre 2008 sono stati rilevati unicamente ratei passivi per € 480 relativi alle utenze di riscaldamento.



Conti d'ordine

I conti d'ordine rappresentano il valore delle ipoteche sugli immobili sociali, a garanzia dei mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito e le fideiussioni stipulate a favore dell'Amministrazione Finanziaria a garanzia del rimborso dei crediti IVA.

Le ipoteche sono elencate nella seguente tabella:

Ente erogatore	n.	Importo mutuo / apertura di credito	Importo ipoteca	Scadenza
Mutuo fondiario Cariplo	1 3040441	1.807.599	3.615.198	2015
Mutuo Banca Popolare di Milano	4001004	17.500.000	35.000.000	2033
<i>Totale ipoteche per mutui</i>			38.615.198	
Finanziamento Regione Lombardia		1.507.075	1.507.075	2048
<i>Totale ipoteca su finanz. regionale</i>			1.507.075	
Totale importi ipoteche al 31.12.08			40.122.273	

Il valore delle ipoteche a Bilancio è stato modificato in seguito alla rinegoziazione dei mutui eseguita in corso d'anno. Sono stati estinti anticipatamente quasi tutti i mutui in essere ad esclusione del mutuo fondiario Cariplo (Intesa) scadente nel 2015 per il quale la Cooperativa beneficia di una contributo in conto interessi che abbatte di circa l'80% il valore degli oneri finanziari corrisposti ad ogni pagamento di rata.

In data 30 luglio 2008 la Cooperativa ha stipulato un nuovo contratto di Mutuo fondiario con garanzia ipotecaria iscritta sui propri immobili per un valore di € 35.000.000.

L'importo delle fideiussioni stipulate nel 2008 è relativo al rimborso IVA ottenuto dalla Cooperativa per il credito verso l'erario maturato nel 2005. La fideiussione è pari a € 789.579 per rimborso credito IVA di € 700.000+interessi ottenuto a dicembre 2008.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Il valore della produzione ammonta a € 6.784.215 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 907.223. Il maggior valore del 2007 era dovuto alla plusvalenza realizzata dall'alienazione dell'area edificabile di Viale delle Rimembranze.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così suddivisi:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	2.776.833	2.682.046	94.787
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERO RISTRUTTURAZIONI STABILI IN 25 ANNI)	544.108	491.446	52.662
RECUPERO SPESE ACCESSORIE	2.636.180	2.887.723	(251.543)
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	281.354	(178.983)	460.337
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	142.706	-	142.706
RIMBORSI ICI DA SOCI	-	127.677	(127.677)
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	102.629	-	102.629
RECUPERO MANUTENZIONE L.46/90	85.139	63.410	21.729
RIMBORSI DA SOCI ASSEGNATARI PER LAVORI	-	6.800	(6.800)
ARROTONDAMENTI ATTIVI	1.083	-	1.083
Totale	6.570.032	6.080.119	489.913

I canoni ordinari e gli affitti commerciali dei vari fabbricati presentano le seguenti variazioni rispetto al 2007:

	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Via Garibaldi	57.894	58.054	(160)
Via Bonfanti	83.634	79.098	4.536
Via Cadorna	50.899	54.175	(3.276)
Via XXV Aprile	344.547	322.580	21.967
Via Andrea Costa	182.789	171.982	10.807
Via Tonale	234.431	232.168	2.263
Via Monte Rosa	170.609	169.923	686
Via Monte Rosa nuovo quartiere	347.884	354.452	(6.568)
Via Campo dei Fiori	171.025	181.406	(10.381)
Via Gramsci - Turati	502.043	500.580	1.463
Via Repubblica 62	2.742	2.742	-
Via Repubblica 1	42.649	41.081	1.568
Via Marie Curie - Edison	272.428	264.744	7.684
Via XXV Aprile - Boxes (B.Latini)	43.433	31.772	11.661

Via XXV Aprile – Autorimesse	-	250	(250)
Via Andrea Costa – Boxes	15.000	12.320	2.680
Via Tonale – Boxes	22.827	17.019	5.808
Via Monte Rosa – Boxes	22.591	16.913	5.678
Via Monte Rosa nuovo quartiere Boxes	61.924	56.657	5.267
Via Campo dei Fiori Boxes	30.618	26.195	4.423
Via Gramsci/Turati – Boxes	90.225	68.865	21.360
Via Marie Curie/Edison – Boxes	23.601	18.436	5,165
Via Giusti (Milano)	667	634	33
Via Bertola	2.373	-	2.373
Totale	2.776.833	2.682.046	94.787

Le prestazioni di servizi ai soci comprendono le quote di spese riaddebitate in corso d'anno come anticipi: a fine esercizio, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa, si determinano i conguagli da riaddebitare ai soci assegnatari l'esercizio successivo (fatturazione di luglio 2009). Rispetto al totale dei costi da riaddebitare il ricavo totale è inferiore a seguito delle quote non fatturate sugli alloggi risultati sfitti durante l'esercizio. La seguente tabella riassume la formazione della voce di ricavo suddivisa per immobili: le voci comprese nel ricavo totale di € 3.060.240 sono:

- Recupero spese accessorie
- Conguaglio spese da soci
- Recupero manutenzioni ordinarie

Quartiere	Anticipi	Conguaglio	Ricavo Totale
Garibaldi	48.005	8.568	56.573
Bonfanti	55.387	12.579	67.966
Cadorna	56.963	17.640	74.603
XXV Aprile	525.957	54.558	580.515
Costa	254.552	19.272	273.824
Tonale	417.902	29.107	447.009
Monte Rosa 8-20	358.519	24.028	382.547
Campo dei Fiori	279.449	37.292	316.742
Gramsci-Turati	342.334	18.920	361.254
Repubblica 62	547	(324)	224
Repubblica 1	11.593	1.924	13.517
Monte Rosa 22-26	204.018	30.532	234.550
Edison-Curie	122.018	19.093	141.111
Box Brunetto Latini	14.675	(1.907)	12.768
Costa Box	5.033	1.763	6.796
Tonale Box	12.462	1.391	13.853
Monte Rosa 8-20 Box	12.808	1.259	14.067
Campo dei Fiori Box	12.495	2.535	15.031
Gramsci-Turati Box	18.487	1.464	19.951

Monte Rosa 22-26			
Box	8.956	1.502	10.459
Edison-Curie Box	3.626	157	3.783
Altri recuperi	13.098	-	13.098
TOTALI	2.778.886	281.354	3.060.240

I conguagli a credito per la Cooperativa (€ 283.585) sono stati iscritti tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre i conguagli a debito (€ 2.231) sono imputati tra gli "Altri debiti" entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere.

Ai fini dell'attestazione prevista dall'art. 2513 del c.c. si evidenzia qui di seguito il dettaglio dei ricavi ripartito per tipologia di soggetto a cui è indirizzata l'attività della Cooperativa:

Ricavi da Soci	€ 6.266.564
Ricavi da Terzi	€ 303.468
Totale	€ 6.570.032

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PLUSVALENZE DA ALIENAZIONI	-	1.470.333	(1.470.333)
RECUPERO ASSICURAZIONI	97.565	25.229	72.336
RIMBORSI SPESE	36.199	16.175	20.024
PROVENTI DIVERSI	113	1.561	(1.448)
TASSA AMMISSIONE SOCI	13.800	16.000	(2.200)
CONTRIBUTI	66.506	82.021	(15.515)
	214.183	1.611.319	(1.397.136)

B) Costi della produzione

I costi della produzione sono iscritti in bilancio per € 5.137.590, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 362.453 e sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.072	52.260	(36.188)
per servizi	3.366.312	2.799.522	566.790
per godimento di beni di terzi	6.840	1.140	5.700
per personale	500.224	504.490	(4.266)
ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	62.884	79.897	(17.013)
ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.044.312	1.044.640	(328)
svalutazioni dei crediti	20.279	101.851	(81.572)
accantonamenti per rischi	-	15.600	(15.600)
oneri diversi di gestione	120.667	175.737	(55.070)
TOTALE B)-COSTI DI PRODUZIONE	5.137.590	4.775.137	362.453

I costi per servizi e gli oneri diversi di gestione sono così costituiti:

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	227.718	184.702	43.016
consulenze, prestazioni, collaborazioni	516.386	327.153	189.233
spese per immobili	2.606.702	2.276.226	330.476
oneri bancari	15.506	11.441	4.065
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.366.312	2.799.522	566.790

L'incremento dei costi per servizi rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente a:

- costi relativi alla causa Tonale: la società E.D.I. Revisione per le verifiche contabili (€ 41.500) ed i costi per onorari e spese legali (€ 51.625);
- costi per onorari e spese per l'arbitrato relativo alla controversia con la Cooperativa Casa Nostra per l'area ex CIFA (€ 43.350);
- redazione da parte della società Micon del piano di riassetto economico-finanziario (€ 30.000);
- manutenzioni straordinarie su immobili.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
imposte e tasse diverse	41.846	12.462	29.384
Ici	39.282	161.956	(122.674)
perdite su crediti	38.160	-	38.160
altri costi	1.379	1.319	60
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	120.667	175.737	(55.070)

Nel 2008 è cambiata la normativa relativa all'ICI e la Cooperativa ha provveduto a restituire ai soci che ne avessero diritto il maggior importo recuperato negli esercizi passati. La quota dell'ICI pagato dalla Cooperativa nel 2008 è relativo agli spazi commerciali ed ai secondi box.

C) Proventi e oneri finanziari

PROVENTI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
INTERESSI ATTIVI C/C BANCARIO	20.665	16.574	4.091
INTERESSI ATTIVI DIVERSI	30.599	28.526	2.073
INTERESSI ATTIVI SU TITOLI	71.045	20.600	50.445
TOTALE PROVENTI	122.309	65.700	56.609

ONERI	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
INTERESSI PASSIVI C/C BANCARI E IPOTECARIO	240.477	242.109	(1.632)
INTERESSI PASSIVI MUTUI	750.766	641.260	109.506
INTERESSI PASSIVI V/SOCI	677.690	727.804	(50.114)
INTERESSI PASSIVI E COMMISSIONI DIVERSI	15.044	14.698	346
MINUSVALENZE CESSIONE TITOLI	12.900	-	12.900
TOTALE ONERI	1.696.877	1.625.871	71.006

D) Svalutazione di partecipazioni

Nell'esercizio non è stato necessario accantonare svalutazioni per partecipazioni.

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	31/12/2008	Anno precedente	31/12/2007
Rimborso manutenzioni esercizi precedenti	890	Rimborso manutenzioni esercizi precedenti	190
Sovrastima fatture da ricevere	34.562	Minori imposte esercizi prec. (ravvedimento)	306.446
Adeguamento credito manutenzioni cicliche	66.523	Nota Credito Co.Ge su lavori 2000-2003	49.234
Adeguamento ratei personale 2007	440	Sconto su contributo Alcab 2006	4.035
Adeguamento Capitale Sociale a seguito censimento soci	654	Chiusura fornitori per errate reg. ante 2004	2.247
Conguaglio premi assicurativi	831	Errata chiusura clienti esercizi precedenti	2.019
Altri proventi straordinari	7	Differenza chiusura ratei 2006	4.592
		Altri proventi straordinari	3.890
Totale proventi	103.907	Totale proventi	372.653
Note di credito emesse a soci su fatture anni precedenti	74.956	Progettazione ristrutturazione Via Bertola non effettuata	85.019
Rettifiche su stanziamenti anni precedenti	9.704	Rettifiche su ritenute esercizi precedenti	2.017
Conguaglio ACS 2007 Milano Energia	676	Conguaglio ACS 2006 Milano Energia	15.970
Debiti verso fornitori non rilevati in passato	4.890	Chiusura stanziamento crediti ante 2004	15.613
Altri oneri straordinari	1.166	Sanzione amministratori F23 2003	422
Minusvalenze alienazione computer	420	Debiti verso fornitori non rilevati in passato	1.398
Furti e ammanchi	170	Sanzioni per imposte	5.768
Multe e sanzioni	268	Altri oneri straordinari	3.955
Imposte esercizi precedenti	2.386		
Totale oneri	94.636	Totale oneri	130.162

Determinazione Conguaglio spese 2008

Di seguito si riepilogano i costi della produzione identificando la parte riaddebitabile ai soci assegnatari.

	Totale Bilancio	Gestionali	Manutenzioni (riaddebito separato)	Generali (riaddebito parziale)	Generali (non riaddebitato)
Costi per Materiali	16.072	10.727	-	2.868	2.477
<i>Costi gestione immobili</i>	2.606.702	2.310.161	102.909	-	193.632
<i>Consulenze e spese generali</i>	759.610	-	-	419.237	340.373
Costi per Servizi	3.366.312	2.310.161	102.909	419.237	534.005
Godimento beni di terzi	6.840	-	-	3.420	3.420
<i>Personale amministrativo</i>	234.270	-	-	222.557	11.713
<i>Personale custodia</i>	17.819	17.819	-	-	-
<i>Personale pulizie</i>	102.090	102.090	-	-	-
<i>Personale tecnico</i>	141.703	-	-	134.618	7.085
<i>Collaborazioni</i>	4.342	-	-	4.125	217
Costi per il Personale	500.224	119.909	-	361.300	19.015
<i>Ammortamenti immateriali</i>	62.884	-	-	-	62.884
<i>Ammortamenti materiali</i>	1.044.312	-	-	7.354	1.036.958
<i>Svalutazioni</i>	20.279	-	-	-	20.279
Ammortamenti e Svalutazioni	1.127.475	-	-	7.354	1.120.121
Accantonamento per Rischi	-	-	-	-	-
Oneri diversi di Gestione	120.667	-	-	105	120.562
TOTALE	5.137.590	2.440.797	102.909	794.284	1.799.600
<i>Rimborsi da assicurazione</i>	(97.566)	(97.566)	-	-	-
TOTALE PER CONGUAGLIO		2.343.232		794.284	

Le spese denominate gestionali sono quelle direttamente imputabili alla gestione ed alla manutenzione degli stabili ceduti in godimento ai soci o locati ad attività commerciali: esse sono riaddebitate per il totale agli occupanti delle unità abitative e commerciali, al netto delle quote già recuperate da soggetti terzi (es. rimborsi da assicurazioni).

La voce "costi di gestione immobili", oltre alle spese di natura ordinaria rientranti nella determinazione del conguaglio, comprende anche le tipologie delle manutenzioni straordinarie (da recuperare attraverso riaddebiti pluriennali) e delle manutenzioni

ordinarie su immobili strumentali e commerciali: questi importi sono indicati separatamente nella colonna (Manutenzioni con riaddebito separato). Inoltre viene indicato separatamente il valore di € 193.632 per i costi sostenuti per il ripristino degli alloggi destinati alla rassegnazione, ma con interventi non rientranti nella tipologia delle ristrutturazioni capitalizzabili.

Le spese generali sono invece riaddebitate solo in parte, secondo percentuali diverse in base alla tipologia di spesa: il totale viene successivamente ripartito tra i quartieri in base alla superficie degli alloggi. La quota attribuita agli stabili per il recupero è pari a € 794.284.

Tutti i costi non riaddebitati attraverso il recupero spese ordinario o il recupero spese pluriennale, gravano sulla struttura della Cooperativa e vengono economicamente compensati dai canoni di godimento, o da altri ricavi diversi, in prevalenza di natura finanziaria.



Imposte sul reddito d'esercizio

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
IRES	103.820	-	103.820
IRAP	14.719	22.019	(7.300)
IMPOSTE ANTICIPATE	4.290	(4.290)	8.580
IMPOSTE DIFFERITE	(80.868)	323.473	(404.341)
	41.961	341.202	(299.241)

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

Determinazione IRES dell'esercizio**UTILE CIVILISTICO PRE IMPOSTE**

A	SBILANCIO	81.337
	imposte anticipate	(4.290)
	imposte differite	80.868
	nuovo risultato civilistico	157.915
	IRAP	(14.719)
	SBILANCIO CON IRAP	143.196

NUOVO UTILE CIVILISTICO**VARIAZIONI IN AUMENTO**

Locaz al netto spese rimaste carico
 Costi alloggi
 Assicurazioni stabili
 Interessi indeducibili
 Carburante auto
 Assicurazione auto
 Tassa circolazione automezzi
 Manutenzione automezzi
 Contributi
 Multe
 Spese viaggio
 Regalie varie
 Spese indeducibili
 Telefoniche
 Ammortamenti abitazioni + box
 Ammortamenti commerciali (20%)
 Sanzioni per ravvedimento operoso
 Acc. Rischi su crediti tassato
 ICI
 IRAP
 Amm. Immobili diritto superficie
 Sopravvenienze passive varie
 Imposte esercizi precedenti
 1/5 rateizzazione plusvalenza

	2.363.561	
	2.639.773	
	65.307	
	21.415	
	235	
	355	
	63	
	848	
	500	
	36	
	384	
	393	
	25	
	4.572	
	757.969	
	9.289	
	233	
	14.444	
	39.282	
	14.719	
	190.534	
	91.392	
	2.386	
	294.067	

Imposte anticipate		4.290	
			<u>6.516.074</u>
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:			
Canoni alloggi e box		(2.583.418)	
Rimborsi spese		(2.523.722)	
Recupero manutenzioni capitalizzate		(544.108)	
10% IRAP (Finanziaria 2008)		(1.472)	
Rendita catastale indivisa		(452.335)	
Imposte differite		(80.868)	
			<u>(6.185.922)</u>
DIFFERENZA DELLE RIPRESE	B		<u>330.151</u>
IRES SU SOMMA ALGEBRICA DELLE VARIAZIONI	C		<u>90.792</u>

A= utile bilancio ante imp.	157.916
B= variazioni in aumento	330.151
C= ired su var.in aumento	90.792
D= A-C	67.124
E= ired su utile netto	13.028
F= A-C-E nuovo utile civ.	54.096
G=67% di F utile esente	36.244
H=3% di F fondi mutualist.	1.623
I=F-G-H imp.fiscale	16.229
L= variazioni in aumento	330.151
M=30% di C+E	31.146
N=I+L+M imp.fiscale	377.526

L'IRES determinata sull'imponibile fiscale con aliquota del 27,5% ammonta a € 103.820.

La disciplina dell'Ires è stata rivisitata in modo rilevante da parte della Finanziaria 2008, mediante riduzione dell'aliquota d'imposta e variazioni circa le modalità di determinazione della base imponibile. Ulteriori novità sono state introdotte ad opera del Decreto Legge numero 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge numero 133 del 6 Agosto 2008, il quale ha interessato principalmente specifiche categorie di soggetti, quali le banche, le assicurazioni e le imprese petrolifere. Qui di seguito si riporta una tabella, nella quale sono stati elencati i principali interventi operati in tema di Ires, di interesse della Cooperativa:

Disposizioni Ires	Fonte normativa
Aliquota – Riduzione al 27,5 per cento	Articolo 1, comma 33, lettera e) della Legge numero 244 del 2007
Interessi passivi – Variazioni alle regole di deducibilità Ires e Irap	Articolo 1, comma 33, lettere b), i) ed l) della Legge numero 244 del 2007; articolo 82, comma 1 e 2, del Decreto Legge numero 112 del 2008

Secondo quanto stabilito dalla Legge Finanziaria 2008, gli interessi passivi e gli oneri assimilati, diversi da quelli capitalizzati a incremento del costo dei beni, sono deducibili in ogni periodo d'imposta fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L'eventuale eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica (ROL).

Il calcolo dell'IRES della società ha tenuto conto di tutte queste rilevanti novità ove si siano rese necessarie nella formulazione del calcolo.

Determinazione dell'imponibile IRAP

Dal periodo d'imposta 2008 per effetto dei commi 50, 51 e 52 dell'art. 1 della legge n. 244/2007 (finanziaria 2008), unitamente alla riduzione dell'aliquota dal 4,25% al 3,9%, viene sostanzialmente riscritta la determinazione della base imponibile per le imprese. Occorre osservare che la riduzione dell'aliquota non è stata accompagnata, come per l'Ires, da un deciso aumento della base imponibile. L'invarianza di gettito per l'Erario è stata garantita mediante un ridimensionamento delle deduzioni dall'imponibile. Ci si riferisce, alla riduzione delle deduzioni del cd. «cuneo fiscale». Restano ferme, fino al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2008, le deduzioni dalla base imponibili disciplinate dai commi *quater*, *quinquies*, *sexies* e *septies*, concernenti l'incremento della base occupazionale.

Per la nostra cooperativa l'IRAP è determinata con il sistema retributivo così come stabilito dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs 446/97, per la parte istituzionale; mentre per la parte commerciale è determinata secondo le regole generali del Dlgs 446/97, tenendo conto della proporzione sul totale dei ricavi delle separate gestioni.

	<u>RICAVI ISTITUZIONALI</u>		<u>RICAVI NON ISTITUZIONALI</u>
RICAVI TOTALI GESTIONE	3.127.525	RICAVI COMMERCIALI	193.416
	3.196.589		52.501
TOTALE	6.324.115	3,74	245.917

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 96,26%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 3,74%.

IRAP ISTITUZIONALE

IMPON.PREV.DIP. 361.566

stipendi co.co.co	10.900
Altri costi dipendenti	12.979

		RAPPORTATO AL	
		96,26%	
TOTALE	385.444	VALORE PROD. ISTITUZ.	371.029

IRAP NON ISTITUZIONALE

Utenze	1.252.006		
Gestione immobili	1.354.695		
Consulenze	508.593		
Amministrative	119.596		
Altri costi	131.034		
Oneri diversi gestione	58.730		
Ammortamenti	1.107.196		
	<u>4.531.851</u>	COSTI PER 3,74%	<u>(169.491)</u>

ricavi non istituzionali			245.917
--------------------------	--	--	---------

IMPONIBILE IRAP		VAL. PROD. NON ISTITUZ.	<u>76.426</u>
------------------------	--	--------------------------------	---------------

Viene di seguito indicata la determinazione dell'IRAP dell'esercizio con aliquota del 3.90%.

VALORE DELLA PRODUZIONE

NON ISTITUZIONALE	76.426
ISTITUZIONALE	371.029
TOTALE	447.454
DEDUZIONE CUNEO FISCALE CONTR.	(3.412)
DEDUZIONE CUNEO FISCALE FORFETTARIA IMPONIBILE	(66.619)
	<u>377.423</u>
IRAP 3,90%	<u>14.719</u>

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano:

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Nel bilancio chiuso al 31/12/08 non si sono rese necessarie rettifiche di valore afferenti voci del conto economico e dello stato patrimoniale.

Fiscalità differita – anticipata

Secondo il principio contabile n. 25 del C.N.D.C.R. non si sono generate nell'esercizio

variazioni temporanee da giustificare la rilevazione di imposte differite o anticipate.-

Si è proceduto però all'utilizzo parziale di quelle stanziare nei precedenti esercizi ovvero:

Imposte anticipate: l'accantonamento del fondo spese legali future è stato utilizzato e quindi si provvede a stornare le relative imposte anticipate stanziare in modo totale.

Imposte differite: essendo presenti nell'esercizio precedente al momento della sua rilevazione originaria le condizioni stabilite dall'art.86 comma 4 del TUIR 917/86, la realizzazione della plusvalenza (€ 1.470.333) sulla vendita di un area edificabile iscritta nelle immobilizzazioni materiali, è stata rateizzata con tassazione fiscale costante, nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto. Tale scelta comporta l'iscrizione in Bilancio di Imposte IRES differite (€ 323.473) pari al 27,5% sui 4/5 della plusvalenza stessa. Nel presente esercizio (secondo anno di rateizzazione) si è provveduto a stornare 1/4 delle imposte differite accertate pari ad € 80.868

Altre informazioni

In data 21/03/05 è stata presentata domanda di iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente in esecuzione delle disposizioni di legge che è stata protocollata In data 22.03.05 ed è stato attribuito il seguente codice alfanumerico: A138565.

In data 22/01/2009 è stata rilasciata la "ATTESTAZIONE DI REVISIONE", ai sensi del Decreto Legislativo n. 220 del 02.08.02 art. 5 comma 1 e 2 , eseguita nel periodo intercorrente tra il 11/12/2008 ed il 22/01/2009.

Secondo quanto previsto dalla regola n. 26 dell'allegato B) del nuovo codice della Privacy Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196), la società, ove obbligata, ha provveduto entro termini di legge all'aggiornamento del Documento Programmatico sulla Sicurezza.

Ai sensi di legge comunichiamo che nel corso dell'esercizio 2008 sono maturati compensi per il Collegio sindacale pari ad € 25.473.

Agli amministratori della Cooperativa non è stato riconosciuto alcun compenso in attuazione della delibera assembleare vigente.

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)							
A1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI							
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2006	6.290.143	100%	6.017.829	96%	272.314	4%
ESERCIZIO	2007	6.080.119	100%	5.777.717	95%	302.402	5%
ESERCIZIO	2008	6.570.032	100%	6.266.564	95%	303.468	5%

Gli scorsi esercizi il calcolo per la verifica della mutualità prevalente era stato

erroneamente effettuato sulla base del totale del Valore della Produzione, anziché sulla voce di Conto Economico A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni. Con questa Nota integrativa si è provveduto a correggere tale anomalia. Il requisito della mutualità prevalente è stato comunque sempre rispettato dalla Cooperativa.

Ai fini del mantenimento dei requisiti mutualistici, in conformità agli artt. 2513 e 2514 c.c., si conferma l'osservanza degli stessi, nel rispetto dell'art. 16 comma 2° e art. 18 comma 4° dello Statuto della Cooperativa.

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.

Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/08 secondo le seguenti modalità:

Versamento a F.do Mutualistico	€ 1.181
Riserva Indivisibile	<u>€ 38.195</u>
Totale Utile dell'esercizio	€ 39.376

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Eugenio Milanesi
