

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

20026 NOVATE MILANESE (MI) VIA XXV APRILE, 37

Capitale sociale: € 82.106 interamente 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. A138565161

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2010

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 2010, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario, 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 da Legacoop Abitanti (già 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 dalle opere di ristrutturazione degli alloggi in quanto migliorative dello standard qualitativo dell'immobile e dalle grandi opere strutturali che integrano il valore dei fabbricati, 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.

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, rapportato al periodo residuo della concessione.

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).

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 forfaitariamente 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 nell'esercizio 2007.

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.

Conformemente al principio contabile OIC n. 12 per le ipoteche ed i pegni su debiti propri non evidenziati in calce al bilancio viene data informativa 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 31/12/10, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Impiegati	9	8	+1
Operai	2	2	-
	11	10	+1

Si segnala l'assunzione di un impiegato amministrativo. Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è stato di n. 8,66 impiegati e di n. 2 operai.

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

- commercio;
- portieri ed addetti alle pulizie.

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

Non esistono crediti verso soci relativi al versamento delle quote sociali.

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	28.742	52.059	(23.317)
ALTRI COSTI PLURIENNALI	18.662	27.993	(9.331)
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI IN CORSO	4.400	-	4.400
	51.804	80.052	(28.248)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi Esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento Esercizio	Valore 31/12/2010
Diritti programmi software	52.059	14.326	-	(37.643)	28.742
Spese pluriennali da ammortizzare	27.993	-	-	(9.331)	18.662
Immobilizzazioni in corso	-	4.400	-	-	4.400
	80.052	18.726	-	(46.974)	51.804

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 dall'esercizio 2008.

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono ad una miglioria al software gestionale della Cooperativa: l'implementazione del software sarà ultimata entro la fine del 2011.

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 2010.

II. Immobilizzazioni materiali

Presentano un decremento di € 606.226 rispetto all'esercizio precedente. Sono espote, nella tabella seguente, al netto dei relativi fondi ammortamento e presentano la seguente composizione:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	21.630.797	22.005.423	(374.626)
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	919.341	929.331	(9.990)
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	2.455.165	2.515.608	(60.443)
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	259.723	269.411	(9.688)
MAGAZZINO	50.317	52.228	(1.911)
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	9.859.003	9.975.591	(116.588)
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1.058.202	1.073.706	(15.504)
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1.853.792	1.879.985	(26.193)
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104	1.425.104	-
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194	7.324.194	-
GIOCHI PER QUARTIERI	818	4.814	(3.996)
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	15.969	7.971	7.998
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	3.426	5.444	(2.018)
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	27.575	29.877	(2.302)
AUTOMEZZI E MOTOVEICOLI	9.136	-	9.136
MOBILI E ARREDI	7.571	7.534	37
ATTREZZATURE VARIE	201	339	(138)
Totali	46.900.334	47.506.560	(606.226)

di cui terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	43.310.320
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	(7.934.964)
Saldo al 31/12/2009	47.450.581
Incrementi dell'esercizio	518.154
Manutenzione straordinaria	-
Rivalutazione monetaria	-
Cessioni dell'esercizio	(87.823)
Riduzioni Fondo Ammortamento per cessioni	15.358
Totale	47.896.270
Ammortamenti immobilizzazioni diritto di superficie	(209.738)
Ammortamenti immobilizzazioni diritto di proprietà	(839.295)
Ammortamenti immobili strumentali	(11.599)
Saldo al 31/12/2010 al netto ammortamenti	46.835.638

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	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2010
Fabbricati su terreni di proprietà	33.439.491	466.700	(72.465)	850.894	32.982.832
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.011.090	51.454	-	209.738	13.852.806
Totali	47.450.581	518.154	(72.465)	1.060.632	46.835.638

La Cooperativa al 31 dicembre 2010 dispone di:

- 1.388 alloggi per una superficie totale di mq 82.680,33, di cui 29 disdettati di cui 3 in fase di ristrutturazione;
- 797 autorimesse, per una superficie totale di mq 12.354,35, di cui 105 in fase di assegnazione ai soci
- 47 unità commerciali, per una superficie totale di mq 4.217,96, di cui 6 da locare pari a mq 605,37.

Durante l'esercizio la Cooperativa ha ristrutturato 16 appartamenti per un importo dei lavori pari a € 518.154. Inoltre ha svolto opere di minor entità su altri 30 appartamenti che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della riassegnazione: il costo totale dei lavori di ripristino e riparazione è pari a € 90.814. Dal 01/01/10 al 31/12/10 sono stati assegnati ai soci 59 appartamenti.

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:

	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Via Garibaldi	1.515.834	1.552.436	(36.602)
Via Bonfanti	1.063.580	1.093.350	(29.770)
Via Cadorna	798.637	797.092	1.545
Via XXV Aprile	6.719.082	6.594.348	124.734
Via A. Costa	3.215.917	3.246.961	(31.044)
Via Tonale	6.146.277	6.225.400	(79.123)
Via Monte Rosa n. 8/20	5.496.713	5.623.815	(127.102)
Via Bertola	378.376	392.589	(14.213)
Via Repubblica n. 1	955.466	978.988	(23.522)

Via Repubblica n. 62	41.698	43.004	(1.306)
Via Monte Rosa n. 22/26	6.341.212	6.497.405	(156.193)
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	222.510	230.789	(8.279)
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	37.213	38.622	(1.409)
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	50.317	52.228	(1.911)
Via Giusti 5 – Milano	-	72.464	(72.464)
Totale al netto fondi ammortamento	32.982.832	33.439.491	(456.659)

Gli stabili di Via XXV Aprile 37-41 e di Via Monte Rosa 22-26 sono gravati da ipoteca rispettivamente per € 35.000.000 e per € 3.615.198.

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:

	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Via Campo dei Fiori	3.629.261	3.650.184	(20.923)
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	5.898.772	5.977.532	(78.760)
Quartiere NV3 A. Comodo M. Curie/Edison	3.738.031	3.787.898	(49.867)
Boxes Via Brunetto Latini	586.742	595.476	(8.734)
Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento	13.852.806	14.011.090	(158.284)

Gli stabili del quartiere NV3 "A. Comodo" sono gravati da ipoteca per € 1.507.075.

Per i fabbricati gli incrementi dell'esercizio si riferiscono alle ristrutturazioni degli alloggi lasciati liberi dai soci (€ 518.154). 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 € 1.060.632 e, per € 72.464, alla cessione in data 13 gennaio 2010 degli immobili strumentali siti in Via Giusti in Milano. 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	202.597
Ammortamenti esercizi precedenti	(189.812)
Saldo al 31/12/2009	12.785
Acquisizione dell'esercizio	12.521
Rivalutazione monetaria	-
Cessioni dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	(8.519)
Saldo al 31/12/2010	16.787

Categoria di cespiti	S.do 31.12.2009	Acquisti annui	Giroconti e cessioni	Saldo 31.12.2010	Fondo Amm.to 2009	Giroconti e utilizzi fondo	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2010	Valore Netto 2010
Impianti e attrezzature Stabili	15.240	12.466	-	27.706	10.717	-	2.487	13.204	14.502
Impianti telefonici	13.456	55	-	13.511	11.306	-	898	12.204	1.307
Impianti TV	130.392	-	-	130.392	129.094	-	1.138	130.232	160
Giochi per cortili	43.509	-	-	43.509	38.695	-	3.996	42.691	818
	202.597	12.521	-	215.118	189.812	-	8.519	198.331	16.787

L'incremento di maggior rilievo è relativo all'installazione di un servo scala per disabili in un quartiere della cooperativa.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	410.879
Ammortamenti esercizi precedenti	(367.685)
Saldo al 31/12/2009	43.194
Acquisizione dell'esercizio	21.157
Rivalutazione monetaria	-
Cessioni dell'esercizio	(32.458)
Utilizzo fondo ammortamento	31.790
Ammortamenti dell'esercizio	(15.774)
Saldo al 31/12/2010	47.909

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

Categoria di cespiti	Saldo 31.12.2009	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 31.12.2010	Fondo Amm.to 2009	Riduzione F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2010	Valore Netto 2010
Mobili e macchine ufficio	86.553			86.553	81.110		2.017	83.127	3.426
Elaborat e macch. Elettr.	275.609	7.829	(26.767)	256.671	245.731	(26.099)	9.464	229.096	27.575
Attrezzature varie	21.032	83		21.115	20.692		221	20.913	202
Automezzi e motoveic.	5.691	10.441	(5.691)	10.441	5.691	(5.691)	1.305	1.305	9.136
Mobili e arredi	21.994	2.804		24.798	14.461		2.767	17.228	7.570
	410.879	21.157	(32.458)	399.578	367.685	(31.790)	15.774	351.669	47.909

Nel 2010 sono stati dismessi macchinari d'ufficio ed elaboratori ormai obsoleti. Gli incrementi, riguardano acquisti di materiale informatico e di armadi per l'archivio. Si è provveduto anche alla sostituzione del vecchio automezzo in uso all'ufficio tecnico.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Alla fine dell'anno non sono in corso interventi.

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 2010 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	559.697	2.766.230	3.325.927
Impianti e macchinari	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-
Altri beni	-	-	-
	559.697	2.766.230	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 all' esercizio 2009. Anche il fondo svalutazione partecipazioni esistente è rimasto inalterato. 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	31/12/2009	Variazioni	31/12/2010
ALTRE IMPRESE			
Azioni Pastificio Corticella	2	-	2
Quote Coop. "Corridoni" (ex ECER)	5	-	5
Quote CO.R.C.Ab. Lombardia (in liquidazione)	32	-	32
Quote CONFIRCOOP	6.456	-	6.456
Quote Immobiliare Palmanova	16.786	-	16.786
Azioni B.P.M.	2.715	-	2.715
Quote Coop. Antonietta	3.099	-	3.099
Quote Coop. Il Monte (in liquidazione)	141	-	141
Quote 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 € 174 relativo alle partecipazioni detenute in Coop Il Monte e Corcab Lombardia: entrambe le società sono in liquidazione.

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 medio di Borsa di dicembre 2010 (€ 2.776).

C) Attivo circolante**II. Crediti**

La voce ammonta complessivamente a € 3.731.955 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 75.971 I crediti risultano così ripartiti.

CREDITI VERSO CLIENTI

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
CLIENTI	663.673	822.444	(158.771)
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	142.531	115.341	27.190
EFFETTI ENTRO 12 MESI	52.814	39.766	13.048
CREDITI V/SOCI INQUILINI	20.693	21.389	(696)
CREDITI V/SOCI PER RIMBORSI ENTRO L'ESERCIZIO	190.352	109.928	80.424
CREDITI PER MANUTENZIONI CICLICHE ENTRO 12 MESI	59.418	56.646	2.772
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	(135.557)	(135.557)	-
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	(308.016)	(478.980)	170.964
Totale Crediti verso clienti entro 12 mesi	685.908	550.977	134.931
CREDITI PER MANUTENZIONI CICLICHE OLTRE 12 MESI	2.369.990	2.429.409	(59.419)
EFFETTI OLTRE 12 MESI	68.719	49.539	19.180
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	(40.656)	0	(40.656)
Totale Crediti verso clienti oltre 12 mesi	2.398.053	2.478.948	(80.895)
Totale Crediti verso Clienti	3.083.961	3.029.925	54.036

Le fatture da emettere rilevano gli importi da richiedere ai soci inquilini per il recupero in 2 o 4 rate delle manutenzioni straordinarie effettuate su vari quartieri.

L'importo degli effetti attivi è suddiviso tra quota scadente entro il 2011 (€ 52.814) e quote scadenti negli esercizi successivi (€ 68.719).

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 € 53.657).

L'analisi puntuale sulla esigibilità dei crediti verso soci svolta in sede di chiusura del bilancio al 31 Dicembre 2010 non ha fatto emergere nuove situazioni di criticità riguardo alle possibilità di incasso in tempi brevi dei crediti.

In considerazione di questi aspetti il livello del fondo svalutazione crediti esistente al 31 dicembre 2010 è stato ritenuto congruo rispetto all'ammontare dei crediti esistenti.

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 31/12/2009	135.5€7	-	478.980	614.537
Utilizzo nell'esercizio	-	-	(130.308)	(130.308)
Accantonamento esercizio	-	-	-	-
SALDO 31/12/2010	135.5€7	-	348.672	484.229

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

1. I 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 2010;
2. L'importo degli effetti aventi scadenza successiva al 31 dicembre 2010.

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. Nell'esercizio 2008 si è ridefinita la modalità di recupero di tali manutenzioni, le quote recuperate e da recuperare sono evidenziate nella seguente tabella.

Quartiere	Credito residuo al 31.12.09	Totale quota recuperata nel 2010	Credito residuo al 31.12.10	Rata da recuperare nel 2011	Credito da recuperare entro 5 anni
XXV Aprile	528.468	12.041	516.427	12.631	57.014
Monte Rosa	744.437	16.963	727.474	17.792	80.314
Tonale	950.868	21.666	929.202	22.726	102.585
Campo dei Fiori	262.282	5.976	256.306	6.269	28.297
Totali	2.486.055	56.646	2.429.409	59.418	268.210

Il recupero avviene in 25 anni ad un tasso fisso del 4,894%: la quota esigibile oltre i 5 anni è pari a € 2.101.781.

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 € 563.759 e comprendono: crediti per IVA (€ 346.878), crediti IRAP (€ 2.630), acconti IRES (€ 176.702), acconti IRAP (21.775) e ritenute d'acconto (€ 15.774).

I crediti tributari oltre l'esercizio, pari a € 25.291, sono relativi ad imposte richieste a rimborso comprensive dei relativi interessi maturati negli esercizi passati (€ 22.439), a crediti verso l'erario per anticipi su T.F.R. (€ 2.852).

IMPOSTE ANTICIPATE

Non risultano stanziare imposte anticipate.

CREDITI VERSO ALTRI

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
CREDITI DIVERSI	27.723	19.054	8.669
CREDITO VS. LIQUIDATORE COOP. BENECASA	4.854	4.854	-
ANTICIPI A FORNITORI	7.109	6.707	402
FORNITORE PER N.C. DA RICEVERE	8.186	1.945	6.241
<i>entro dodici mesi</i>	<i>47.872</i>	<i>32.560</i>	<i>15.312</i>
DEPOSITI CAUZIONALI IN DENARO	6.578	4.433	2.145
CREDITI DIVERSI OLTRE 12 MESI	4.494	4.494	-
<i>oltre dodici mesi</i>	<i>11.072</i>	<i>8.927</i>	<i>2.145</i>
	58.944	41.487	17.457

Non esistono crediti Verso Altri di durata residua superiore ai cinque anni.

III. Attività finanziarie

Al 31/12/10 le attività finanziarie presentano un saldo di € 4.052.912.

Il saldo è composto come segue:

- n. 3 (tre) Certificati di Deposito della Banca Popolare di Milano, tutti della durata di 3 mesi e scadenti in data 14/01/11 (€ 750.000) in data 17/02/11 (€ 1.500.000) ed in data 10/03/11 (€ 800.000). I certificati rappresentano l'investimento delle eccedenze di liquidità ottenute dalle operazioni di cessione dell'area ex Cifa nel 2007, dei diritti volumetrici nel 2009 e dai rimborsi sui crediti iva incassati nel 2008 e nel 2009;
- Conto di Deposito aperto presso Banca CR ASTI per € 202.912 (scadenza 31 marzo 2011);
- Obbligazioni CR ASTI per € 800.000 (scadenza 31 marzo 2011);

In ottemperanza alla delibera assembleare del 8 novembre 2008 gli introiti netti derivanti da operazioni di dismissione di proprietà non residenziali, sono investiti in attività finanziarie per la creazione di un fondo "a garanzia e restituzione del prestito sociale".

Gli impieghi attuati sono a breve termine e senza rischio di oscillazioni di valore sul mercato.

L'anno precedente le attività finanziarie ammontavano a € 2.850.000.

La rilevante variazione si giustifica con l'andamento positivo del prestito sociale.

IV. Disponibilità liquide

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
ASSEGNI	2.284	13.107	(10.823)
BANCA INTESA	4.540	4.672	(132)
BANCA POPOLARE DI MILANO	3.232.027	3.116.399	115.628
CASSA RISPARMIO ASTI	13.228	20.143	(6.915)
CASSA DENARO	22.831	21.640	1.191
TOTALI	3.274.910	3.175.961	98.949

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

D) Ratei e risconti attivi

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
RISCONTI ATTIVI	194.514	33.604	160.910
RATEI ATTIVI	11.071	2.941	8.130
	205.585	36.545	169.040

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 si riferiscono principalmente a polizze fideiussorie a garanzie dei rimborsi IVA ottenuti ed a pagamenti legati al contratto di fornitura calore.

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

Non sussistono, al 31/12/10, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce risconti attivi è così dettagliata.

RISCONTI ATTIVI	2010	2009
Risconti su canoni telefoni	605	555
Contributi associativi e ispezione Legacoop	-	1.650
Servizi Calore	139.437	15.520
Assistenza informatica	1.039	744
Certificazione Bilancio 2010	7.550	-
Fidejussioni su rimborsi IVA	4.701	9.615
Polizze assicurative	39.532	5.440
Altri risconti attivi	1.650	80
Totale	194.514	33.604

Il risconto attivo sui servizi calore si riferisce alla quota di costi sostenuti nel corso del 2010 ma da attribuire per competenza all'esercizio 2011. Il risconto attivo sulle polizze assicurative è dovuto al fatto che il pagamento delle polizze relative al 2011 è stato effettuato negli ultimi giorni dell'anno 2010.

Passività

A) Patrimonio netto

Patrimonio Netto	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
	7.425.081	6.681.038	744.043
	7.425.081	6.681.038	744.043

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo	Riserva di rivalutaz.	Riserva indivisibile ex art 12	Altre Riserve	Utili (Perdite) portati a nuovo	Utile (Perdita) esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 31.12.08	63.311	131.038	3.148.639	3.055.893	(2)	-	39.376	6.438.255
Destinazione utile 2008: delibera del 18/04/09				38.195			(39.376)	(1.181)
Incrementi dell'esercizio	13.600	25.567			3			39.170
Diminuzioni dell'esercizio	(1.343)							(1.343)
Rilevazione risultato al 31.12.09							206.137	206.137
Saldo al 31.12.09	75.568	156.605	3.148.639	3.094.088	1	-	206.137	6.681.038
Destinazione utile 2009: delibera del 22/05/10				199.953			(206.137)	(6.184)
Incrementi dell'esercizio	9.202	17.819			1			27.022
Diminuzioni dell'esercizio	(2.664)							(2.664)
Rilevazione risultato al 31.12.10							725.869	725.869
Saldo al 31.12.10	82.106	174.424	3.148.639	3.294.041	2	-	725.869	7.425.081

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzo, la distribuibilità e l'avvenuto utilizzo nei tre esercizi precedenti (art. 2427, comma 1, n. 7-bis, C.c):

Descrizione	Importo	Possibilità Utilizzo	Quota Disponibile	Utilizzi eff. Nei 3 esercizi prec. Per copertura perdite	Utilizzi eff. Nei 3 esercizi prec. Per altre ragioni
I. Capitale	82.106	B	-	-	-
II. Riserva da sovrapprezzo azioni	174.424	B	-	-	-
III. Riserve di rivalutazione	3.148.639	B	-	-	-
IV. Riserva legale	0	-	-	-	-
V. Riserve statutarie	0	-	-	-	-
VI. Riserva per azioni proprie	0	-	-	-	-
VII. Altre riserve:					
b) Riserva ex lege 904/77	3.294.041	B	-	-	-
c) Riserva per arrotondamento	2	-	-	-	-
VIII. Utili (perdite) riportati a nuovo	0	-	-	-	-
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	725.869	B	-	-	-

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

Il capitale sociale è così composto.

Descrizione	Numero 31.12.09	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31.12.10	Valore quote	Valore nominale
Soci cooperatori	43		-	43	0.26	11
Soci cooperatori	1.913	3	57	1.859	5.16	9.592
Soci cooperatori	1.209	92	33	1.268	25.82	32.740
Totale Soci	3.165	95	90	3.170		42.343
Integrazioni 5 quote	1.335	265	60	1.540	25.82	39.763
Totale Quote	4.500	360	150	4.710		82.106

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	3.294.041
Riserva da sovrapprezzo azionario	174.424
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.644.245
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	504.394
	6.617.104

B) Fondi per rischi e oneri

Presentano la seguente composizione e variazione:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
FONDO IMPOSTE DIFFERITE	80.868	161.737	(80.869)
	80.868	161.737	(80.869)
FONDO MANUTENZIONE CICLICA	351.014	355.664	(4.650)
ALTRI FONDI PER RISCHI ED ONERI	29.303	29.303	-
	380.317	384.967	(4.650)

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 2010:

Descrizione fondo	31/12/2009	Accantonam.	Utilizzi	31/12/2010
Fondo manutenzioni cicliche	355.664	-	(4.650)	351.014
Fondo rischi generici	14.303	-	-	14.303
Fondo rischi legali	15.000	-	-	15.000
	384.967	-	(4.650)	380.317

Al termine dell'esercizio 2009 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 € 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 negli anni.

Nel 2010 il fondo è stato movimentato per la copertura dei costi di imbiancatura di spazi comuni.

Il fondo rischi legali è stato stanziato nel 2009 a fronte di rischi legati alla risoluzione di un rapporto di lavoro dipendente. La pratica extragiudiziale si concluderà nel corso del 2011.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
FONDO TFR DI LAVORO SUBORDINATO	139.079	117.319	21.760
	139.079	117.319	21.760

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	21.760
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-
	21.760

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/10 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi e delle liquidazioni corrisposte.

D) Debiti

I debiti sono iscritti in bilancio per un totale di € 50.228.346 con un incremento di € 230.622 rispetto all'esercizio precedente. Per € 23.353.978 hanno scadenza superiore ai dodici mesi. Sono così costituiti:

Prestito Sociale

Il Prestito Sociale è così composto:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>incrementi / decrementi</i>
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale	24.244.013	23.092.114	1.151.899
Interessi passivi netti su prestito	471.532	541.993	(70.461)
Totale debiti v/soci per Prestito Sociale	24.715.545	23.634.107	1.081.438

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 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 01/01/10 al 31/05/10 per tutti i depositi di risparmio cooperativo:

- infruttifero per giacenze fino a € 259,00
- da € 259,01 a € 5.000,00 – Tasso del 1,75%;
- da € 5.000,01 a € 20.000,00 – Tasso del 2,25%;
- da € 20.000,01 a € 40.000,00 – Tasso del 3,25%;

- o oltre € 40.000,00 – Tasso del 3,50%.

dal 01/06/10 al 31/12/10 per tutti i depositi di risparmio cooperativo:

- o infruttifero per giacenze fino a € 259,00
- o da € 259,01 a € 5.000,00 – Tasso del 1,00%;
- o da € 5.000,01 a € 20.000,00 – Tasso del 1,50%;
- o da € 20.000,01 a € 40.000,00 – Tasso del 2,50%;
- o oltre € 40.000,00 – Tasso del 2,75%.

Il totale degli interessi lordi corrisposti ai soci durante l'esercizio compresi quelli capitalizzati al 31/12/10 è pari a € 574.007

Al 31/12/10 il Prestito Sociale era composto da complessivi 2.851 conti di risparmio cooperativo.

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

Descrizione	Importo
Saldo al 01/01/2010	23.634.107
Versamenti del periodo	5.227.040
Prelevi	(4.617.134)
Saldo al 31/12/10 al netto degli interessi capitalizzati	24.244.013
Interessi capitalizzati al netto delle ritenute e spese	471.532
Saldo al 31/12/10	24.715.545

Il Prestito Sociale nel corso dell'esercizio 2010, prima della capitalizzazione di fine anno, si è incrementato per € 609.906.

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	24.715.545
B	Patrimonio netto 31/12/2009	6.681.038
C	Valore degli immobili da bilancio	46.835.638
D	Valore degli immobili ai fini I.C.I.	52.609.452
E	Differenza rilevante	5.773.814
F	Patrimonio Netto + 50% della differenza	9.567.945
G	3 volte F	28.703.835
	RAPPORTO A/G	86,11%

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 € 28.703.835 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.

Anno 2010	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	€ 574.007	€ 423.797	€150.210

Come risulta dalla tabella, i tassi d'interesse applicati dalla Cooperativa sono superiori ai rendimenti di mercato, e di conseguenza al limite fiscalmente deducibile.

Debiti verso banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
MUTUI IPOTECARI (RATE SCADENTI ENTRO 12 MESI)	505.628	477.396	28.232
<i>Entro 12 mesi</i>	505.628	477.396	28.232
MUTUI IPOTECARI (RATE SCADENTI OLTRE 12 MESI)	16.973.651	17.479.279	(505.628)
<i>Oltre 12 mesi</i>	16.973.651	17.479.279	(505.628)
	17.479.279	17.956.675	(477.396)

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 1 3040441 € 1.807.599	146.398	491.667	-	638.065
Mutuo BPM 4001004 € 17.500.000	359.230	1.794.352	14.687.632	16.841.214
Totale debiti per mutui	505.628	2.286.019	14.687.632	17.479.279

Debiti verso altri finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Finanziamento Circolo Sempre Avanti Srl (entro i 12 mesi)	188.729	240.683	(51.954)
Finanziamento Regione Lombardia (oltre i 5 anni)	1.507.075	1.507.075	-
Totale finanziamenti	1.695.804	1.747.758	(51.954)

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 Srl	188.729	-	-	188.729
Finanziamento Regione Lombardia	-	-	1.507.075	1.507.075
Totale finanziamenti	188.729	-	1.507.075	1.695.804

Il finanziamento verso il Circolo Sempre Avanti Srl è fruttifero di interessi, pari al 1,25%

nel 2010.

Il debito per gli interessi maturati al 31/12/10 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 31/12/10, 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	839.405	998.591	(159.186)
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	172.021	394.507	(222.486)
	1.011.426	1.393.098	(381.672)

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 2010. 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	24.369	19.104	5.265
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV AUTON	2.897	4.649	(1.752)
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	71.087	81.371	(10.284)
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	167.208	196.302	(29.094)
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	17.997	21.775	(3.778)
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	283.558	323.201	(39.643)

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	25.976	20.344	5.632
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	1.786	1.653	133
	27.762	21.997	5.765

Debiti verso altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ALTRI DEBITI	8.621	12.552	(3.931)
DEBITI V/DIPENDENTI	46.511	47.447	(936)
DEBITI V/CONSIGLIERI DI AMMINISTRAZIONE	2.174	-	2.174
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	53.657	54.387	(730)
DEBITI V/SOCI	25.333	23.976	1.357
DEBITI V/CLIENTI	5.424	7.461	(2.037)
<i>Entro 12 mesi</i>	<i>141.720</i>	<i>145.823</i>	<i>(4.103)</i>
DEPOSITI CAUZIONALI	4.873.252	4.775.065	98.187
<i>Oltre 12 mesi</i>	<i>4.873.252</i>	<i>4.775.065</i>	<i>98.187</i>
	5.014.972	4.920.888	94.084

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/10 e la quota di 14^a mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2011. L'importo totale rappresenta il debito effettivo della Cooperativa verso i propri dipendenti rilevato per competenza.

I debiti verso clienti sono composti prevalentemente da anticipi ricevuti.

Come più sopra precisato, i depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2010, risulta così movimentata:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	4.797.848	4.695.313	102.535
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	75.404	79.752	(4.348)
Totale	4.873.252	4.775.065	98.187

E) Ratei e risconti passivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31 dicembre 2010 sono stati rilevati risconti passivi per € 5.093 e ratei passivi per € 37.

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Risconti Passivi	5.093	3.638	1.455
Ratei Passivi	37	-	37
Totale	5.130	3.638	1.492

I risconti passivi sono relativi per € 2.830 alle quote residue del contributo ricevuto per l'istallazione di un ausilio per disabili avvenuto nello scorso esercizio.

Tali quote contribuiscono ai risultati d'esercizio secondo un piano di ripartizione coincidente al periodo di ammortamento dell'attrezzatura. Per i restanti € 2.263 si riferiscono a ricavi di competenza del prossimo esercizio.

I ratei passivi sono relativi a canoni per servizi internet.

Conti d'ordine

I conti d'ordine indicati in bilancio sono relativi alle fidejussioni stipulate a favore dell'Amministrazione Finanziaria a garanzia del rimborso di crediti IVA (€ 1.128.339) e alla fideiussione stipulata nel corso del 2010 a favore del Comune di Novate Milanese per copertura di oneri standard per parcheggi (€ 9.986).

Seguendo quanto disposto dal Principio CIC n. 12 in Bilancio non è stata riportata l'indicazione dei valori delle ipoteche a garanzia dei due mutui in essere e del finanziamento infruttifero erogato dalla Regione Lombardia inseriti, invece nella successiva tabella.

Di seguito viene completata l'informativa così come previsto dall'art. 2427 c.9 C.C.

Le ipoteche in essere 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 31.12.10			40.122.273	

Conto economico**A) Valore della produzione**

Il valore della produzione ammonta a € 7.007.836 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 45.213.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così suddivisi:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
CANONI DI GODIMENTO	2.720.302	2.869.609	(149.307)
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERO RISTRUTTURAZIONI STABILI IN 25 ANNI)	639.783	658.287	(18.504)
CANONI DI LOCAZIONE	226.135	-	226.135
RECUPERO SPESE ACCESSORIE	2.686.210	2.829.503	(143.293)
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	136.695	55.541	81.154
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	171.381	146.263	25.118
RIMBORSI ICI DA SOCI	1.674	1.745	(71)
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	111.491	79.842	31.649
RECUPERO MANUTENZIONE L.46/90	53.071	82.942	(29.871)
ARROTONDAMENTI NETTI	34	23	11
TOTALE	6.746.776	6.723.755	23.021

I canoni ordinari e gli affitti commerciali dei vari fabbricati presentano le seguenti variazioni rispetto al 2009:

	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Via Garibaldi	66.773	62.352	4.421
Via Bonfanti	87.914	87.550	364
Via Cadorna	53.287	50.706	2.581
Via XXV Aprile	391.358	368.379	22.979
Via Andrea Costa	200.047	198.167	1.880
Via Tonale	275.364	256.422	18.942
Via Monte Rosa	187.008	173.458	13.550
Via Monte Rosa nuovo quartiere	353.978	352.646	1.332
Via Campo dei Fiori	187.566	173.525	14.041
Via Gramsci – Turati	518.281	506.489	11.792
Via Repubblica 62	2.440	2.510	(70)
Via Repubblica 1	41.581	42.292	(711)
Via Marie Curie – Edison	264.556	273.228	(8.672)
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	41.920	42.888	(968)
Via XXV Aprile – Autorimesse	-	-	-

Via Andrea Costa – Boxes	15.557	15.652	(95)
Via Tonale – Boxes	25.161	23.973	1.188
Via Monte Rosa – Boxes	22.739	22.542	197
Via Monte Rosa nuovo quartiere Boxes	57.929	60.287	(2.358)
Via Campo dei Fiori Boxes	30.324	30.825	(501)
Via Gramsci/Turati – Boxes	92.163	92.717	(554)
Via Marie Curie/Edison – Boxes	20.904	22.809	(1.905)
Via Giusti (Milano)	-	700	(700)
Via Bertola	9.587	9.492	95
Totale	2.946.437	2.869.609	76.828

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 2011). 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 € 2.994.286 sono:

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

Quartiere	Anticipi	Conguaglio	Ricavo Totale
Garibaldi	56.096	1.122	57.218
Bonfanti	59.286	(8.098)	51.188
Cadorna	70.659	129	70.788
XXV Aprile	519.979	70.957	590.936
Costa	263.735	22.665	286.400
Tonale	452.728	10.839	463.567
Monte Rosa 8-20	386.333	84	386.417
Campo dei Fiori	313.940	(29.434)	284.506
Gramsci-Turati	305.444	24.211	329.655
Repubblica 62	257	(57)	200
Repubblica 1	19.706	5.290	24.996
Monte Rosa 22-26	202.075	22.014	224.089
Edison-Curie	120.688	10.245	130.933
Box Brunetto Latini	13.944	6.478	20.422
Costa Box	6.641	(838)	5.803
Tonale Box	12.404	591	12.995
Monte Rosa 8-20 Box	15.334	(2.217)	13.117
Campo dei Fiori Box	11.694	932	12.626
Gramsci-Turati Box	15.687	1.714	17.401
Monte Rosa 22-26 Box	7.123	373	7.496
Edison-Curie Box	3.191	(305)	2.886
Altri recuperi individuali	647	-	647
TOTALI	2.857.591	136.695	2.994.286

I conguagli a credito per la Cooperativa (€ 190.353) sono stati iscritti tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre i conguagli a debito (€ 53.658) 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	€	6.537.035
Ricavi da Terzi	€	209.741
Totale	€	6.746.776

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
RECUPERO ASSICURAZIONI	54.633	38.682	15.951
RIMBORSI SPESE	27.085	41.150	(14.065)
PROVENTI DIVERSI	2.789	2.234	555
TASSA AMMISSIONE SOCI	17.000	16.000	1.000
CESSIONE DIRITTI VOLUMETRICI	0	100.000	(100.000)
PLUSVALENZE DA ALIENAZIONE CESPITI	125.536	1.251	124.285
CONTRIBUTI	34.017	39.551	(5.534)
	261.060	238.868	22.192

Tra gli "altri ricavi e proventi" sono state ricomprese anche le plusvalenze da alienazione cespiti che, fino all'anno scorso, erano indicate nella voce "Proventi Straordinari". Si è provveduto a riclassificare i valori dell'anno 2009 per assicurare la comparabilità dei dati. La plusvalenza realizzata nel 2010 è relativa alla cessione di un immobile strumentale sito in via Giusti a Milano.

B) Costi della produzione

I costi della produzione sono iscritti in bilancio per € 4.784.283, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 160.746 e sono così dettagliati:

	<i>Anno in corso</i>	<i>Anno precedente</i>	<i>Incrementi / decrementi</i>
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.641	25.322	(14.681)
per servizi	3.104.804	3.120.578	(15.774)
per godimento di beni di terzi	5.880	6.840	(960)
per personale	462.356	507.152	(44.796)
ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	46.974	47.587	(613)
ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.064.925	1.063.848	21.077
svalutazioni dei crediti	-	104.337	(104.337)
accantonamenti per rischi	-	15.000	(15.000)
oneri diversi di gestione	68.703	54.365	14.338
TOTALE B)-COSTI DI PRODUZIONE	4.784.283	4.945.029	(160.746)

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	281.645	266.556	15.089
consulenze, prestazioni, collaborazioni	401.253	389.951	11.302
spese per immobili	2.417.261	2.460.427	(43.166)
oneri bancari	4.645	3.644	1.001
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.104.804	3.120.578	(15.774)

La variazione dei costi per servizi rispetto al 2009 è dovuto principalmente a:

- Spese Generali: si sono ridotti, in particolare, i costi relativi a spese postali (-€ 8.378), telefoniche (- € 8.146) e manutenzioni del sistema informatico (-€ 6.487) e assicurazioni (-€ 16.400) ma tali risparmi sono stati completamente assorbiti dai costi sostenuti per le tre assemblee effettuate nel corso del 2010 (+€ 21.880) e dall'incremento del contributo associativo ALCAB (+ € 22.000), prima pagato in misura ridotta;
- Consulenze: si evidenzia la riduzione delle spese Legali (- € 74.110) e delle consulenze Fiscali (- € 9.580) e l'incremento delle Consulenze Tecniche (+ € 73.523) ed Amministrative (+ € 15.320) a seguito dell'indagine sullo stato di tutti gli immobili della Cooperativa ed all'elaborazione di un piano di sostenibilità finanziaria degli interventi futuri.
- Spese per immobili: si sono registrati diffusi risparmi in quasi tutte le voci di costo. Purtroppo tali risparmi sono stati in parte annullati dall'incremento dei costi dei servizi calore per la stagione invernale particolarmente rigida e prolungata;

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
imposte e tasse diverse	19.285	14.151	5.134
Ici	39.992	35.489	4.503
perdite su crediti	4.681	-	4.681
minusvalenze da alienazione cespiti	665	658	7
altri costi	4.080	4.067	13
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	68.703	54.365	14.338

La quota dell'ICI pagata dalla Cooperativa nel 2010 è relativa agli alloggi sfitti, a spazi commerciali ed ai secondi box. Per i secondi box sono stati recuperati dai soci € 1.674.

Tra gli oneri diversi di gestione sono stati ricomprese anche le Minusvalenze da alienazione cespiti che, fino allo scorso esercizio, erano state inserite tra gli oneri straordinari. I valori dell'anno 2009 sono stati riclassificati per assicurare la comparabilità dei dati tra i due esercizi.

Dopo attenta valutazione si è provveduto a modificare la riclassificazione di alcuni costi tra le voci "Oneri diversi di gestione" e "Costi per servizi". Gli importi relativi ad entrambe le voci per l'anno 2009 sono stati modificati per permettere la comparabilità dei bilanci tra i due esercizi.

C) Proventi e oneri finanziari

PROVENTI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
INTERESSI ATTIVI C/C BANCARIO	29.779	23.103	6.676
INTERESSI ATTIVI DIVERSI	10.510	11.327	(817)
INTERESSI ATTIVI SU TITOLI	36.573	42.602	(6.029)
DIVIDENDI DA PARTECIPAZIONE	100	100	-
TOTALE PROVENTI	76.962	77.132	(170)

Nonostante l'incremento delle attività finanziarie, nel 2010, si assiste ad un decremento degli interessi attivi a causa della riduzione dei tassi di mercato.

ONERI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
INTERESSI PASSIVI MUTUI	893.732	1.076.423	(182.691)
INTERESSI PASSIVI V/SOCI	574.007	654.789	(80.782)
INTERESSI PASSIVI E COMMISSIONI DIVERSI	3.737	6.147	(2.410)
TOTALE ONERI	1.471.476	1.737.359	(265.883)

Il decremento degli interessi passivi su mutui è da addebitarsi all'operazione di rinegoziazione avvenuta nel giugno 2010. Il tasso di interesse applicato sul mutuo in essere con la Banca Popolare di Milano per € 17.500.000 è stato rinegoziato passando dal 5,894% al 4,351%.

D) Svalutazione di partecipazioni

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

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
Recupero Conguagli Enel da Soci	33.932	Adeguamento contratti immobili commerciali	13.936
Recupero Spese Condominiali da soci	12.099	Chiusura soci defunti o espulsi	1.716
Rettifiche e correzioni contabili	16.156	Conguaglio premi assicurativi	5.318
Rimborsi spese legali non stanziati	5.024	Rimborsi spese legali non stanziati	1.083
		Storno costi anni precedenti	3.200
		Storno accantonamenti imposte 08	1.215
		Altri proventi straordinari	676
<i>Totale proventi</i>	<i>67.211</i>	<i>Totale proventi</i>	<i>27.144</i>

Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
Conguagli Enel 2008-2009	33.932	Note di credito emesse a soci su fatture anni precedenti	14.836
Spese condominiali anni precedenti	19.741	Rettifiche su stanziamenti anni precedenti	20.921
Rettifiche e correzioni contabili	7.265	Debiti verso fornitori non rilevati in passato	3.236
Debiti verso fornitori non rilevati in passato	4.147	Altri oneri straordinari	1.828
Imposte esercizi precedenti	916	Multe e sanzioni	344
Multe e sanzioni	43		
Totale oneri	66.044	Totale oneri	41.165

Nei prospetti sulle componenti straordinarie non compaiono più le plusvalenze e le minusvalenze da alienazione cespiti che ora sono evidenziate nelle voci "Altri Ricavi e Proventi" e "Oneri diversi di gestione".

Determinazione Conguaglio spese 2010

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	10.641	3.626	-	392	1.623
<i>Costi gestione immobili</i>	<i>2.417.261</i>	<i>2.245.400</i>	<i>115.855</i>	-	<i>55.006</i>
<i>Consulenze e spese generali</i>	<i>687.543</i>	-	-	<i>430.326</i>	<i>257.217</i>
Costi per Servizi	3.104.804	2.243.400	115.855	430.326	312.223
Godimento beni di terzi	5.880	-	-	2.940	2.940
<i>Personale amministrativo</i>	<i>241.885</i>	-	-	<i>229.790</i>	<i>12.095</i>
<i>Personale custodia</i>	<i>55.310</i>	<i>55.310</i>	-	-	-
<i>Personale tecnico</i>	<i>165.124</i>	-	-	<i>156.868</i>	<i>8.256</i>
<i>Contributi sindacali</i>	<i>37</i>	-	-	<i>35</i>	<i>2</i>
Costi per il Personale	462.356	55.310	-	386.693	20.353
<i>Ammortamenti immateriali</i>	<i>46.974</i>	-	-	<i>23.487</i>	<i>23.487</i>
<i>Ammortamenti materiali</i>	<i>1.084.925</i>	-	-	<i>7.561</i>	<i>1.077.364</i>
<i>Svalutazioni</i>	-	-	-	-	-
Ammortamenti e Svalutazioni	1.131.899	-	-	31.048	1.100.851
Accantonamento per Rischi	-	-	-	-	-
Oneri diversi di Gestione	68.703	-	-	1.938	66.765
TOTALE	4.784.283	2.310.336	115.855	853.337	1.504.755
<i>Rimborsi da assicurazione</i>	<i>(54.634)</i>	<i>(54.634)</i>	-	-	-
TOTALE PER CONGUAGLIO		2.255.702		853.337	

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 occupant 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 € 55.00€ costituito da altre manutenzioni su immobili non considerate riaddebitabili.

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 € 853.337.

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	167.208	196.302	(29.094)
IRAP	17.997	21.775	(3.778)
IMPOSTE ANTICIPATE	-	-	-
IMPOSTE DIFFERITE	(80.868)	(80.868)	-
	104.337	137.209	(32.872)

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

Determinazione IRES dell'esercizio

Utile Civile pre-imposte	830.206
Irap	(17.997)
Imposte Anticipate	-
Imposte Differite	80.868
A = utile bilancio ante imposte	893.077
B = variazioni in aumento	340.104
C = ires su var.in aumento	93.529
D = A-C	799.548
E = ires su utile netto	73.679
F = A-C-E nuovo utile civ.	725.869
G = 67% di F utile esente	486.332
H = 3% di F fondi mutualist.	21.776
I = F-G-H imp.fiscale	217.761
L = variazioni in aumento	340.104
M = 30% di C+E	50.162
N = I+L+M imp.fiscale	608.027
IRES dell'esercizio 2010 (N x 27,5%)	167.208

Determinazione dell'imponibile IRAP

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 94,71%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 5,29%.

VALORE DELLA PRODUZIONE

NON ISTITUZIONALE	136.480
ISTITUZIONALE	376.098
TOTALE	<u>512.578</u>
DEDUZIONE CUNEO FISCALE CONTR.	(4.525)
DEDUZIONE CUNEO FISCALE FORFETTARIA	(46.456)
DEDUZIONE INAIL	(129)
IMPONIBILE	461.468
IRAP 3,90%	<u>17.997</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 31/12/10 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. La plusvalenza realizzata sulla cessione dell'immobile strumentale è rientrata nella determinazione dell'imponibile fiscale secondo criteri ordinari: su tale operazione non sono quindi state determinate imposte differite.

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

Imposte anticipate: non sono state rilevate imposte anticipate;

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 ha comportato l'iscrizione nel Bilancio 2007 di Imposte IRES differite (€ 323.473) pari al 27,5% sui 4/5 della plusvalenza stessa. Nel presente esercizio (quarto anno di rateizzazione) si è provveduto a stornare 1/4 delle imposte differite accertate pari ad € 80.868;

Operazioni con Parti Correlate (ex articolo 2427 CC, comma 22bis e 22ter)

Durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate di importo significativo concluse a condizioni non di mercato. Si precisa che le principali "parti correlate" della Cooperativa sono i suoi Soci, ai quali vengono assegnate abitazioni con contratti di uso-godimento a condizioni vantaggiose rispetto a quelle di mercato nel comune di Novate Milanese.

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.

La revisione, ai sensi del Decreto Legislativo n. 220 del 02.08.02 art. 5 comma 1 e 2, si è svolta nei giorni 22 e 23 febbraio 2011. In data 3 marzo 2011 è stata emessa l'attestazione di avvenuta revisione.

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 2010 sono maturati compensi per il Collegio Sindacale pari ad € 50.646.

I compensi maturati e corrisposti alla società di revisione per l'attività svolta ai sensi dell'articolo 15 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 sono pari a € 15.452.

Agli Amministratori della Cooperativa è stato riconosciuto un compenso di € 30.000 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	2008	6.570.032	100%	6.266.564	95%	303.468	5%
ESERCIZIO	2009	6.725.030	100%	6.458.936	96%	266.094	4%
ESERCIZIO	2010	6.746.776	100%	6.537.035	97%	209.741	3%

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 31/12/10 secondo le seguenti modalità:

Versamento a F.do Mutualistico	€ 21.776
Riserva Indivisibile	€ 704.093
Totale Utile dell'esercizio	€ 725.869

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ornella Frangipane

