

**COOPERATIVA EDIFICATRICE OPERAIA  
FILIPPO CORRIDONI Soc. a r.l.**

Sede in Piazza Anita Garibaldi N. 13 - 20153 MILANO (MI)

Codice fiscale e partita IVA 03182660153

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A102085 - Categoria: edilizia abitazione

**Nota integrativa alla situazione patrimoniale al 31/08/2013  
ex art. 2501-quater c.c.****Premessa**

Signori Soci

La presente situazione patrimoniale, redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2501-quater c.c. e con l'osservanza delle norme sul bilancio di esercizio, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 366.167.

La situazione patrimoniale della Cooperativa Edificatrice Operaia Filippo Corridoni Soc. a r.l. al 31 agosto 2013 è costituita dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ed è stata redatta nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e dei Ragionieri.

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, ove 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.

**Attività svolte**

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

**Eventuale appartenenza a un Gruppo**

La nostra cooperativa non appartiene che ai propri soci persone fisiche regolarmente iscritte nel libro soci. Non vi sono, quindi, società che possano vantare diritti di controllo verso la nostra società la quale, come è noto, soggiace alle disposizioni di Legge, di Statuto, di Regolamenti e di deliberazioni regolarmente assunti dagli organi democraticamente eletti dai soci, che in sede assembleare rappresentano l'organo massimo di controllo e di indirizzo.

**Criteri di formazione**

La seguente situazione patrimoniale 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 ne costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante.

I valori sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

**Fiscalità differita**

La fiscalità differita è la contabilizzazione delle imposte che, sebbene relative a redditi prodotti nell'esercizio, dovranno essere corrisposte in periodi successivi, e di quelle che devono essere pagate nel periodo, ma derivano da proventi conseguiti precedentemente.

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

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

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

*Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai imponibile, le differenze che si generano sono permanenti, nel senso che non verranno mai recuperate in esercizi futuri.*

Per quanto riguarda la nostra Società una differenza permanente tra le due discipline è rappresentata dal comma 1 dell'art. 90 del D.P.R. n. 917/86, in base al quale gli immobili non strumentali ai fini fiscali sono rilevanti nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del capo II del titolo I, ovvero in base alle regole catastali. Anche i costi relativi ai medesimi immobili non sono deducibili e determinano, quindi, differenze permanenti. La deduzione dal reddito imponibile ai fini IRES delle rendite catastali delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dai soci assegnatari, prevista dall'art. 2 comma 5 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, consente alle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa come la nostra di contenere, ed in molti casi annullare, le differenze risultanti tra la disciplina civilistica e quella fiscale.

Le considerazioni anzidette valgono anche per le ipotetiche imposte differite in sede di rivalutazione degli immobili, con valenza solo civilistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, commi da 16 a 23, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Infatti, stante l'inalienabilità statutaria degli immobili sociali della cooperativa, la rilevazione in bilancio di imposte differite passive pregiudicherebbe, per il medesimo bilancio e per quelli successivi, la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale richiesta dalle nuove norme civilistiche.

**Criteri di valutazione**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)*

I criteri utilizzati nella formazione della situazione patrimoniale al 31/08/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei nuovi principi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

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

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

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

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

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

**Deroghe e rivalutazione degli immobili**

*(Rif. art. 2423-bis, secondo comma, C.c.)*

In deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con

criteri assolutamente prudenziali.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione della situazione patrimoniale sono stati i seguenti:

### **Immobilizzazioni**

#### *Materiali*

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- fabbricati: sede sociale	3%
- macchine elettroniche ufficio :	20%
- attrezzature:	15 %
- mobili e arredi:	12%
- impianti e macchinari	15%
- impianti d'allarme	30%
- impianti (ascensori)	20 %
- impianti termici	20 %

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

### **Debiti**

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

### **Ratei e risconti**

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

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

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, nel rispetto del principio del minore tra il costo ed il loro valore di mercato.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Esse sono svalutate se hanno subito perdite durevoli di valore.

### **Fondo TFR**

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

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

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Le aliquote sono le seguenti:

-IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17 del DLgs 446/97)

-IRES 27,50% (applicando l'art. 12 della legge 904/77, l'art. 1 c. 460 della legge 311/2004, l'art. 2 della legge 388/2000, l'art. 21 della legge 449/97 e, relativamente agli immobili, le disposizioni del capo II del titolo I del TUIR 917/86 e successive modificazioni ed integrazioni).

**Riconoscimento ricavi**

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della cooperativa che consiste nell'assegnazione in godimento degli alloggi ai soci, rispettano la competenza temporale in base alla riscossione dei corrispettivi, trimestrali anticipati, dovuti dai soci nell'arco dell'esercizio.

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

**Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui 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**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Impiegati	2	2	
Operai	5	5	
	<b>7</b>	<b>7</b>	

Contratti di lavoro applicati :

- CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati.
- CCNL di lavoro edili (dipendenti dalle imprese edili ed affini).

**Attività****B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
133		133

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/08/2013
Diritti brevetti industriali		200		67	133
		<b>200</b>		<b>67</b>	<b>133</b>

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
37.345.125	36.434.377	910.748

**Terreni e fabbricati**

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

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione	Importo
Costo storico	19.333.378
Rivalutazione monetaria	17.023.727
Ammortamenti esercizi precedenti	(25.830)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>36.331.275</b>
Acquisizione dell'esercizio	934.282
Ammortamenti dell'esercizio	(4.305)
<b>Saldo al 31/08/2013</b>	<b>37.261.252</b>

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobili	Costo storico	Rivalutazione	Saldo al 31/12/2012	Incrementi	Ammort.	Saldo al 31/08/2013
Immobile via Roane	3.902.244	4.823.510	8.725.755	5.655		8.731.410
Immobile Via Scanini n. 58	7.260.105	6.660.602	13.920.707	851.742		14.772.449
Immobile Piazza A.Garibaldi	1.944.471	2.598.841	4.543.312	19.383		4.562.695
Ufficio Cooperativa Piazza A. Garibaldi	142.839	72.411	215.250			215.250
Immobile Via P. Colla	1.007.683	1.897.937	2.905.620	20.526		2.926.146
Box Via Scanini	50.174	126.226	176.400	0		176.400
Immobile Via Q. Romano	3.956.418	203.210	4.159.628	0		4.159.628
Immobile di Via Cechov	1.069.444	640.990	1.710.434	36.976		1.747.409
F.do ammot. Ufficio cooperativa			-25.830		-4.305	30.135
	<b>19.333.379</b>	<b>17.023.727</b>	<b>36.331.275</b>	<b>934.283</b>	<b>-4.305</b>	<b>37.261.252</b>

#### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 e dell'articolo 11, comma 3, della legge 21/11/2000, n. 342, si elencano gli immobili sui quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

#### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 e dell'articolo 11, comma 3, della legge 21/11/2000, n. 342, si elencano gli immobili sui quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Riepilogo Rivalutazioni					
Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalut. volontarie	Totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 19/03/1983, n. 72	Riserva di rivalutazione L. 576/75	D.L. 29/11/2008, n. 185		
	<b>525.225</b>	<b>185.799</b>	<b>17.023.727</b>		<b>17.734.751</b>

#### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	563.739
Ammortamenti esercizi precedenti	(468.070)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>95.669</b>
Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(17.896)
<b>Saldo al 31/08/2013</b>	<b>77.773</b>

#### Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	7.013
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.401)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>612</b>
Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(79)
<b>Saldo al 31/08/2013</b>	<b>533</b>

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	57.676
Ammortamenti esercizi precedenti	(50.855)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>6.821</b>
Acquisizione dell'esercizio	510
Ammortamenti dell'esercizio	(1.764)
<b>Saldo al 31/08/2013</b>	<b>5.567</b>

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
215.220	192.508	22.712

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/08/2013
Altre imprese	192.508	22.712		215.220
	<b>192.508</b>	<b>22.712</b>		<b>215.220</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute :

Denominazione	Costo storico al 31/12/2012	Fondo sval. partecipaz. al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2012	Variazioni fino al 31/8/2013	Saldo al 31/8/2013
Fincooper	140		140	0	140
Coopservizi	1.033		1.033		1.033
Consorzio Milano	20.000		20.000		20.000
Corcab Lombardia in liquid.	62.473	62.473	0		0
Parcheggi Sansiro soc.coop.	2.841	0	2.841		2.841
Coop. Hinterland soc.coop in liquid.	30.000	30.000	0		0
Prospettive Urbane spa	129.114	0	129.114		129.114
G.M.Gestione Multiservice srl	39.380		39.380	22.712	62.092
Centro Storico Soc. Coop.	0	0	0		0
Coop. Il Monte Soc. Coop.	293	293	0		0
	<b>285.274</b>	<b>92.766</b>	<b>192.508</b>	<b>22.712</b>	<b>215.220</b>

Le partecipazioni maggiormente significative per importi e per rapporti intrattenuti con la nostra cooperativa sono valutate al costo, pur sapendo che il patrimonio netto risultante dagli ultimi bilanci regolarmente approvati delle partecipate si sia incrementato. Sono state invece oggetto di svalutazione negli esercizi precedenti le partecipazioni in Corcab Lombardia Soc. Coop. in Liquidazione ( per € 62.473) e nella società coop. Hinterland (per € 30.000).

**C) Attivo circolante****II. Crediti**

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.306.100	1.441.999	(135.899)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	194.953			194.953
Per crediti tributari	159.871	43.480		203.351

Verso altri		907.796	907.796
	<b>354.824</b>	<b>951.276</b>	<b>1.306.100</b>

I crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012
Crediti v/ soci	181.427	143.808
Crediti v/clienti e soci	16.610	12.128
Crediti v/soci per riscaldamento	0	20.943
Crediti v/soci per spese ascensori	3.309	4.963
Crediti v/soci conguaglio spese Scanini	5.456	8.184
Crediti v/soci conguaglio spese Colla	398	597
Crediti v/Soci conguaglio spese A.G.	1.045	1.568
Crediti v/Soci conguaglio spese Roane e Q. Romano	2.498	3.747
Crediti v/parti commerciali per spese	0	848
Crediti v/parti commerciali per conguaglio	1.333	2.000
Crediti per fatture da emettere	0	2.168
Fondo svalutazione crediti	-31.066	-31.066
Crediti v/terzi - Tosap	13.944	13.944
Note di credito da ricevere	0	9.629
<b>Totale</b>	<b>194.953</b>	<b>193.461</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 C.c.	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/08/2013		31.066	31.066
<b>Saldo al 31/08/2013</b>		<b>31.066</b>	<b>31.066</b>

I **crediti tributari**, al 31/08/2013, pari a Euro 203.351, sono così costituiti in prevalenza da crediti verso l'erario per imposte dirette (IRES e IRAP) ed indirette (IVA). Nella tabella che segue vengono indicati in dettaglio gli importi:

Crediti tributari	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012
<b>Entro 12 mesi</b>		
Ritenute acconto interessi attivi	443	1.999
Iva c/Erario attesa rimb.	-	143.900
Acconti IRAP	2.430	5.391
Acconti IRES	35.538	76.070
Credito IRAP a nuovo in dichiarazione	-	236
Crediti IRES da dichiarazione	-	5.480
Iva c/Erario a nuovo	121.460	86
<b>Totale crediti entro 12 mesi</b>	<b>159.871</b>	<b>233.162</b>
<b>Oltre 12 mesi</b>		
Irpeg RIMBORSO oltre 12 m	60.565	60.565
Erario c/IRPEG interessi	6.085	6.085
Fondo svalutaz. Crediti ires/irpeg	-	23.170
<b>Totale crediti oltre 12 mesi</b>	<b>43.480</b>	<b>43.480</b>
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>203.351</b>	<b>276.642</b>

I **crediti verso altri (oltre i 12 mesi)** sono rappresentati dalle cauzioni attive per € 2.816, dai crediti verso il Consorzio Milano per complessivi € 776.869, dal credito verso Gestione Multiservice per € 47.243 e dal Credito verso il Comune di Milano per rimborsi per Euro 130.868. Nel corso del precedente esercizio è stato accantonato un fondo svalutazione crediti di € 50.000, per probabile inesigibilità del credito verso il Comune di Milano.

**IV. Disponibilità liquide**

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	946.155	1.348.392	(402.237)
<b>Descrizione</b>	<b>31/08/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	
Depositi bancari e postali	942.726	1.343.984	
Assegni	300		
Denaro e altri valori in cassa	3.129	4.408	
	<b>946.155</b>	<b>1.348.392</b>	

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

**D) Ratei e risconti**

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
		12.077	(12.077)

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

**Passività****A) Patrimonio netto**

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

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
	22.637.469	22.278.237	359.232	
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/08/2013</b>
Capitale	28.789	981	542	29.228
Riserve di rivalutazione	17.734.751			17.734.751
Riserva legale	599.863	73.759		673.622
Riserva straordinaria o facoltativa	3.668.971	164.729		3.833.700
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		(2)	1
Utile (perdita) dell'esercizio	245.864	366.167	245.864	366.167
	<b>22.278.237</b>	<b>605.636</b>	<b>246.404</b>	<b>22.637.469</b>

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva legale indiv.	Riserva rivalutaz.	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	28.505	534.101	3.522.103	17.734.751		219.206	21.277.594
Destinazione del risultato dell'esercizio		65.762	146.868			-212.630	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)					-1	6.576	-6.577
- altre destinazioni	284						284
Risultato dell'esercizio precedente						245.864	245.864
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>28.789</b>	<b>599.863</b>	<b>3.668.971</b>	<b>17.734.751</b>	<b>-1</b>	<b>245.864</b>	<b>22.278.237</b>



Destinazione del risultato dell'esercizio	73.759	164.729			-238.488	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)					- 7.376	-7.376
Altre variazioni	439			2		441
Risultato dell'esercizio corrente					<b>366.167</b>	366.167
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>29.228</b>	<b>673.622</b>	<b>3.833.700</b>	<b>17.734.751</b>	<b>1</b>	<b>366.167</b>
						<b>22.637.469</b>

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro	Capitale sociale
Quote	1.132	25,82	29.228

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	29.228	B			
Riserve di rivalutazione	17.734.751	A, B	17.734.751		
Riserva legale	673.622		673.622		
Altre riserve	3.833.701	A, B, C	3.833.701		
<b>Totale</b>			<b>22.242.074</b>		
Quota non distribuibile			<b>22.242.074</b>		

**Residua quota distribuibile**

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Valore
Riserva di Rivalutazione D.L. n. 185/2008	17.023.727
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	525.225
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	185.799
<b>Totale</b>	<b>17.734.751</b>

#### Informativa ai sensi dell'articolo 105 d.p.r. 917/1986

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili e in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile. Il dettaglio delle riserve è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Valore
Riserva di rivalutazione monetaria	17.734.751
Riserva Legale	673.622
Riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	3.833.700
<b>Totale</b>	<b>22.242.073</b>

#### B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
93.131	93.131	

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/08/2013
Altri: fondo rischi per imposte	93.131			93.131
	<b>93.131</b>			<b>93.131</b>

#### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
106.115	96.833	9.282

La variazione è così costituita.

<b>Variazioni</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/08/2013</b>
TFR, movimenti del periodo	96.833	9.441	159	106.115

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/08/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

**D) Debiti**

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

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
16.696.504	16.813.301	(116.797)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	8.827.447			8.827.447
Debiti verso banche	230.960	894.523	5.556.579	6.682.062
Debiti verso fornitori	213.600	89.376		302.976
Debiti tributari	79.570			79.570
Debiti verso istituti di previdenza	4.149			4.149
Altri debiti	44.895	755.405		800.300
	<b>9.400.621</b>	<b>1.739.304</b>	<b>5.556.579</b>	<b>16.696.504</b>

**Debiti verso soci per prestito sociale**

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/08/2013 è pari a € 8.827.447, esso è allocato fra i debiti a vista, quindi tutti entro i 12 mesi.

Nella seguente tabella viene riportato il saldo dei prestiti sociali alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2009	2010	2011	2012	31/08/2013
Prestito sociale (Euro)	8.041.023	8.806.952	9.322.421	8.886.883	8.827.447
n. soci	1.046	1.085	1.104	1.115	1.132
n. soci ammessi nell'anno	46	68	53	45	32
n. soci recessi nell'anno	36	29	34	34	21

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme, anche grazie alle agevolazioni fiscali di cui godono gli interessi nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che concede una agevolazione nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è stato pari ad euro 72.187,25;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;

- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 20 %, applicata a titolo d'imposta.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che *"Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**".*

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche che siano iscritti da almeno tre mesi nel libro soci.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. Nel patrimonio può essere computato 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 della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

#### **RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI**

**Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 299 del 21 aprile 1999**

**XII aggiornamento del 21 marzo 2007**

(G.U. 26 aprile 2007, n. 96)

Descrizione	31/08/2013
A Valore del prestito sociale	8.827.447
B Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	22.270.863
C Valore di bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	37.261.252
D Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	24.259.178
E P.N. di riferimento = B+((D-C) x 50%)	22.270.863
F Limite massimo di raccolta (E x 3)	66.812.588
G Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	<b>0,13</b>

Il prestito sociale della Cooperativa rispetta, quindi, i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di Legge.

#### **Variazioni del prestito sociale**

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2012	8.886.883
Versamenti del periodo	768.303
Interessi capitalizzati	78.171
Prelievi	(905.910)
<b>Saldo al 31/0/2013</b>	<b>8.827.447</b>

I **debiti v/banche** per mutui pari a €. 6.682.062 sono debiti che la cooperativa ha acceso con gli istituti di credito e sono assistiti da garanzia reale sugli immobili sociali. Il dettaglio dei mutui passivi è riportato nella seguente tabella:

Banca e n. mutuo	Stabile	rate residue	importo residuo al 31/08/2013	rimborsi		
				entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	rimborsi oltre 5 anni
	Immobili	N. Periodicità				
INTESA n. 6092837	Q. Romano 48	43 Semestrali	2.525.906	79.538	348.113	2.098.255
UNIPOL BANCA n. 6012736	Scanini 65	49 Mensili	102.077	24.304	77.773	0
AGEVOLATO N.6311252	Roane n. 2	17 Semestrali	252.571	31.784	141.060	79.728

COMUNE	Roane 5	9	Annuali	25.823	2.582	10.329	12.911
BPM mutuo n. 516648	Via Cechov n. 20	89	Trimestrali	736.596	21.691	108.244	606.661
BPM mutuo n. 516647	Via Cechov n. 20	89	Trimestrali	47.829	1.550	6.794	39.485
INTESA n. 10403608	Scanini n. 58 scale N/O	51	Semestrali	830.366	16.295	74.598	739.474
Veneto Banca mutuo n.305982	Scanini 58 scale A B L	53	Semestrali	1.238.350	29.423	127.613	1.081.315
rata mutui entro 12 mesi				23.794	23.794		
Preammortamento	Scanini 58 scale C - D	60		898.750			898.750
				<b>6.682.062</b>	<b>230.960</b>	<b>894.523</b>	<b>5.556.579</b>

I "**Debiti verso fornitori**" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Rappresentano l'effettivo debito al 31/08/2013 comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2013.

La voce "**Debiti tributari**" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte). Nella voce debiti tributari sono iscritti i seguenti debiti:

Descrizione	Importo
Debiti v/Esattoria IRPEF dipendenti	474
Debiti v/ritenute lavoratori autonomi	1.000
Debiti v/erario per ritenuta interessi soci	19.412
Debiti v/Erario per imposta sost. TFR	159
Debiti per IRAP	4.201
Debiti per IRES	54.324
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>79.570</b>

La voce "**altri debiti**" accoglie le seguenti voci:

Altri debiti	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012
<b>Entro 12 mesi</b>		
Debiti v/dipendenti	4.258	2.395
Debiti v/soci per deposito in eccesso	9.326	26.181
Debiti verso comm.li per riscaldamento	2.508	-
Debiti verso soci per riscaldamento	17.779	-
Debiti verso Comune di Milano per passi carrai	-	1.105
Debiti v/soci per risarcimento danni	1.250	350
Debiti per fondo mutualistico	7.376	-
Debiti diversi	2.397	68.106
<b>Totale debiti entro 12 mesi</b>	<b>44.895</b>	<b>98.137</b>
<b>Oltre 12 mesi</b>		
Debiti per cauzioni dei soci	509.425	497.452
Debiti verso amministrazione Iervolino	8.432	-
Deposito vincolato via quinto romano	237.549	271.677
<b>Totale debiti oltre 12 mesi</b>	<b>755.405</b>	<b>769.128</b>
<b>Totale debiti verso altri</b>	<b>800.300</b>	<b>867.266</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
279.514	147.851	131.663

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Descrizione	Importo
<b>Ratei passivi:</b>	
Stipendi	15.532
Contributi	4.360
Appalto riscaldamento anno 2013	141.512
<b>Risconti passivi:</b>	0
Canoni di godimento e rimborsi spese	101.501
Rimborso porte blindate e serramenti	10.247
Rimborso persiane Roane	455
Rimborso tende da sole	1.531
Rimborso tende da sole Roane	53
Rimborso zanzariere	951
Rimborso lavori vari alloggi	3.372
	<b>279.514</b>

### Conti d'ordine

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

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	17.271.199	17.743.101	(471.902)
	<b>17.271.199</b>	<b>17.743.101</b>	<b>(471.902)</b>

Dei sopraelencati Conti d'ordine specifichiamo quanto segue:

### Valore delle Ipoteche

Immobile gravato da ipoteca	Importo
Via Roane 5	103.291
Via Quinto Romano 48	6.197.484
Via Scanini 65	620.000
Via Roane 2	697.218
Via A. Cechov 20	2.838.693
Via Scanini 58/N	1.350.000
Via Scanini 58/A-B-L	2.340.000
Via Scanini 58/C-D	2.000.000
	<b>16.146.686</b>

Fideiussione	Importo
Oneri di urbanizzazione sottotetti via Scanini n. 58 scale C-D	75.973
Rimborso IVA anno 2012	137.572
Rimborso IVA anno 2011	285.365
Rimborso IVA anno 2010	188.896
Rimborso IVA anno 2009	221.747
Rimborso IVA anno 2008	214.960
	<b>1.124.513</b>

### Conto economico

#### A) Valore della produzione

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Saldo al 31/08/2013	1.373.137	1.940.938	(567.801)
Ricavi vendite e prestazioni	1.360.538	1.920.206	(559.668)
Altri ricavi e proventi	12.599	20.732	(8.133)
	<b>1.373.137</b>	<b>1.940.938</b>	<b>(567.801)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai canoni di godimento degli alloggi assegnati ai soci, dai canoni per le autorimesse, dalle locazioni commerciali e dai rimborsi spese e segnatamente:

Ricavi vendite e prestazioni	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazione
Canoni di godimento alloggi	666.604	965.805	- 299.201
Canoni di godimento box	18.675	27.603	- 8.928
Rimborso riscaldamento alloggi	212.230	318.478	- 106.248
Rimb. spese manutenzione alloggi	243.779	315.095	- 71.317
Rimborso spese ascensori	30.172	40.436	- 10.265
Rimborso spese accessorie	74.684	96.045	- 21.361
Rimborsi spese cantine garagini solai	7.416	8.206	- 791
Rimborso posti auto	13.279	19.215	- 5.937
Rimborso IMU	18.350	18.180	170
Utilizzo salone sociale	-	-	-
Rimborso spese manutenzione staord.	35.113	49.358	- 14.246
Locazioni a terzi	12.369	20.828	- 8.460
Rimb. riscaldamento parti commerciali	14.639	23.710	- 9.071
Rimborso Riscaldamento Box	1.947	2.605	- 658
Rimborso spese manutenz parti commerc	11.285	14.641	- 3.357
<b>Totale</b>	<b>1.360.538</b>	<b>1.920.206</b>	<b>- 559.668</b>

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
790.885	1.336.890	(546.005)

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	16.194	28.102	(11.908)
Servizi	570.423	906.918	(336.495)
Salari e stipendi	112.614	163.108	(50.494)
Oneri sociali	39.227	55.302	(16.075)
Trattamento di fine rapporto	9.441	14.500	(5.059)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	67	67	67
Ammortamento immobilizzazioni materiali	24.044	29.426	(5.382)
Svalutazioni crediti attivo circolante		25.000	(25.000)
Oneri diversi di gestione	18.875	114.534	(95.659)
<b>Totale</b>	<b>790.885</b>	<b>1.336.890</b>	<b>(546.005)</b>

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

Sono dettagliati nella seguente tabella:

Costi per servizi	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazione
Energia elettrica:			
Energia elettrica A. Garibaldi	4.153	5.344	- 1.191
Energia elettrica Roane e Quinto Romano	8.371	12.538	- 4.168
Energia elettrica Scanini	11.702	16.832	- 5.129
Energia elettrica Colla	2.127	3.791	- 1.664
Energia elettrica centr. Termica parti comm	604	907	- 302
Energia elettrica VIA CHECOV	72	145	- 72
Energia elettrica cantiere		170	- 170
Riscaldamento	213.407	293.148	- 79.742
Manutenzione riscaldamento	14.672	45.372	- 30.700
Manutenzione riscaldamento A. Garibaldi	198	5.367	- 5.168

Acqua calda centralizzata Scanini 58	21.835	26.175	-	4.340
Costo acqua calda centr.Roane/Q.Romano 48	19.160	28.540	-	9.380
Costo acqua calda san. Anita Garibaldi, 13	7.505	10.090	-	2.585
Acqua A.Garibaldi	6.811	9.415	-	2.605
Acqua Roane e Quinto Romano	8.302	13.800	-	5.497
Acqua Scanini	8.451	12.630	-	4.179
Acqua Colla	2.843	5.409	-	2.566
Manutenzioni giardini:				
Manutenzione giardino A. Garibaldi	902	1.296	-	394
Manutenzione giardino Roane e Quinto Romano	234	776	-	542
Manutenzione giardino Scanini	5.617	5.115		502
Manutenzione giardino Colla	647	1.804	-	1.156
Materiale per manutenzioni	14.353	13.389		964
Manutenzioni ordinarie:				
Manutenzione ordinaria A. Garibaldi	2.688	7.156	-	4.468
Manutenzione ordinarie Roane e Quinto Romano	2.670	12.657	-	9.986
Manutenzione ordinarie Scanini	18.085	25.087	-	7.002
Manutenzione ordinarie Colla	6.654	2.178		4.476
Manutenzioni varie	2.789	7.600	-	4.811
Manut. immobili - tende da sole	13.299	47.682	-	34.383
Costo zanzariere	-	2.610	-	2.610
Costi per porte interne alloggi	-	1.412	-	1.412
Costi per tende da sole Scanini	1.300			1.300
Costi per tende da sole Garibaldi	-	569	-	569
Manutenz. Ascensori:				
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA A	1.753	1.469		284
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA B	1.620	2.735	-	1.115
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA C	1.620	1.980	-	360
Manutenzione ascensore Roane, 4	1.986	1.911		75
Manutenzione ascensore Roane, 5	3.928	2.074		1.854
Manutenzione ascensore Roane, 6	2.336	1.911		425
Manutenzione ascensore Roane, 7	2.152	4.217	-	2.065
Manutenzione ascensore Roane, 8	2.101	2.904	-	803
Manutenzione ascensore Scanini SCALA A	-	520	-	520
Manutenzione ascensore Scanini SCALA C	482	931	-	449
Manutenzione ascensore Scanini SCALA D	564	1.118	-	553
Manutenzione ascensore Scanini SCALA L	180	1.685	-	1.505
MANUTENZIONE ASCENSORE SC. E F G H I M	10.756	13.481	-	2.725
Servizi di pulizia stabili	14.000	25.662	-	11.662
Manutenzione ascensore Quinto Romano 48	2.750	2.922	-	172
Manutenzione elevatore disabili p.zza a. Garibaldi	643	577		66
Manutenzione elevatore disabili Roane 4	108	281	-	173
Disinfestazione e derattizzazione A.Garibaldi	314	578	-	263
Disinfestazione derattizz. Roane e Quinto Ro	1.805	2.018	-	213
Disinfestazione e derattizzazione Scanini	1.083	2.014	-	931
Disinfestazione e derattizzazione Colla	1.211	1.639	-	428
Disinfestazione e derattizzazione QR48	-	220	-	220
Disinfezione cani	2.522	3.425	-	903
Spese condominiali	27.370	40.298	-	12.928
Manutenzione impianti	320	12.750	-	12.430
Scheda Carburante	419	793	-	375
Spese per automezzi(bollo, manutenz)	884	690		194
Manutenz. macchine ufficio	519	380		139

Manutenzione hardware	1.202	1.262	-	60
Manutenzione software	2.427	1.393		1.034
Manutenzione sito internet	120	550	-	430
Legali e notarili	2.819	24.794	-	21.975
Consulenze tecniche per ristrutturazioni	-	4.587	-	4.587
Consulenze	28.142	24.289		3.853
Consulenze del personale	2.067	3.040	-	973
Telefoniche	2.197	2.735	-	537
Telefoniche A. Garibaldi		179	-	179
Trasporti	3	166	-	163
Postali e valori bollati	1.628	2.083	-	455
Valori bollati	31	2		29
Assicurazioni stabili	23.261	21.112		2.149
Assicur. fidejussioni	2.063	5.817	-	3.754
Assicurazioni diverse	2.150	2.123		27
Assicurazioni	-	426	-	426
Rappresentanze e promozionali	391	6.468	-	6.077
Sinistri su stabili	7.088	3.240		3.848
Revisioni e certificazioni	8.144	15.083	-	6.939
Costi consorzio Milano	-	13.897	-	13.897
Spese pubblicità	-	500	-	500
Spese bancarie B/Pop.Milano	286	100		186
Spese bancarie Intesa BCI	1.525	2.209	-	684
Spese bancarie Unicredit Banca	1.497	2.647	-	1.151
Spese bancarie Unipol banca	101	367	-	266
spese bancarie Banca Pop. Intra	130	416	-	286
Spese bancarie su mutui passivi	276	17.248	-	16.972
<b>Totale</b>	<b>570.423</b>	<b>906.918</b>	<b>-</b>	<b>336.495</b>

### Costi per il personale

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

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

### Oneri diversi di gestione

Oneri diversi di gestione	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazione
Omaggi inferiori a € 25,82		2.500	- 2.500
imu/ici	9.700	89.726	- 80.026
Tassa smaltimento rifiuti A. Garibaldi		178	- 178
Tassa smaltimento rifiuti Roane e Quinto Romano		433	- 433
Tassa smaltimento rifiuti Scanini		450	- 450
Tassa smaltimento rifiuti Colla		145	- 145
Passi carrai		1.105	- 1.105
Imposta di registro	268	471	- 203
Imposte sostitutive		1.000	- 1.000
Imposta di bollo	459	751	- 293
Diritti camerali	390	379	11
Sanzioni multe e ammende	231	15	216
Perdite su crediti		734	- 734
Contributi associativi	-	11.860	- 11.860



Abbonamenti a pubblicaz. e riviste	200	250	-	50
Oblazioni e contributi	2.278	4.186	-	1.908
Contributi beneficenza	5.350	350		5.000
<b>Totale</b>	<b>18.875</b>	<b>114.534</b>	<b>-</b>	<b>95.659</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
(162.502)	(269.977)	107.475	
<b>Descrizione</b>	<b>31/08/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		8.947	(8.947)
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	32.814 (195.316)	30.879 (309.803)	1.935 114.487
	<b>(162.502)</b>	<b>(269.977)</b>	<b>107.475</b>

**Altri proventi finanziari**

<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Interessi bancari e postali	9.241
Altri proventi finanziari	23.573
	<b>32.814</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

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

<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Interessi bancari	84.459
Premio CAP Veneto Banca	11.725
Interessi passivi su prestito sociale	99.132
	<b>195.316</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
4.942	8.713	(3.771)	
<b>Descrizione</b>	<b>31/08/2013</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>31/12/2012</b>
Plusvalenze da alienazioni	35	Plusvalenze da alienazioni	
Recupero spese ammissione soci	995	Recupero spese ammissione soci	1.178
Recupero spese e interessi legali	1.116	Recupero spese e interessi legali	2.276
Recupero spese	3.952	Recupero spese	3.543
Sopravvenienze e arrotondamenti attivi	343	Sopravvenienze e arrotondamenti attivi	500
Sponsorizzazioni		Sponsorizzazioni	3.596
Totale proventi	6.441	Totale proventi	11.093
Sopravvenienze passive	(1.499)	Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(77)
		Sopravvenienze passive	(1)
		Oneri per partecipate	(2.302)
Totale oneri	(1.499)	Totale oneri	(2.380)
	<b>4.942</b>		<b>8.713</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
58.525	96.920	(38.395)	
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/08/2013</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	58.525	96.920	(38.395)

IRES	54.324	90.845	(36.521)
IRAP	4.201	6.075	(1.874)
	<b>58.525</b>	<b>96.920</b>	<b>(38.395)</b>

**Determinazione dell'imponibile IRAP**

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

**Fiscalità differita**

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

**Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

**Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

**Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

**Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

- corrispettivi spettanti per la revisione legale dei conti annuali: Euro 3.900.

**Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenzia che non sono stati corrisposti compensi agli amministratori.

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

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

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE					
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2004	1.220.921	100%	1.202.430	98,49%	18.491	1,51%
ESERCIZIO	2005	1.425.408	100%	1.340.424	94,04%	84.984	5,96%

ESERCIZIO	2006		1.778.024	100%	1.721.859	96,84%	56.165	3,16%
ESERCIZIO	2007		1.615.031	100%	1.538.157	95,24%	76.875	4,76%
ESERCIZIO	2008		1.630.829	100%	1.549.260	95,00%	81.569	5,00%
ESERCIZIO	2009		1.731.639	100%	1.668.534	96,36%	63.105	3,64%
ESERCIZIO	2010		1.747.310	100%	1.684.217	96,39%	63.093	3,61%
ESERCIZIO	2011		1.794.134	100%	1.733.963	96,65%	60.169	3,35%
ESERCIZIO	2012		1.920.206	100%	1.861.027	96,92%	59.179	3,08%
ESERCIZIO	8/2013		1.360.538	100%	1.303.837	95,84%	56.641	4,16%

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Angelo Sena*