

**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 al bilancio al 31/12/2010****Premessa**

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice Operaia Filippo Corridoni Soc. a r.l. chiuso al 31 dicembre 2010 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti 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, la' dove 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**

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

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

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

Euro/(in unità di Euro).

### **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 del bilancio chiuso al 31/12/2010 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.)

Nel bilancio relativo all'anno precedente, 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 del bilancio sono stati i seguenti:

#### **Immobilizzazioni**

##### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

##### *Materiali*

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, 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 termici	20 %

Gli immobili sociali sono stati rivalutati in base alle Leggi (speciali, generali o di settore). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, degli immobili medesimi.

Gli immobili sociali, già rivalutati in base alle leggi 2 dicembre 1975 n. 576 e 19 marzo 1983, n. 72

(Visentini bis) e , figurano ora in bilancio per il valore attribuito con riferimento al Decreto Legge 29 novembre, 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori rilevati dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'economia e delle Finanze.

Tra i valori minimi e massimi attribuiti alle diverse categorie di immobili sono stati considerati solo quelli minimi con una riduzione del 30%. I criteri ed i calcoli della rivalutazioni sono rappresentati nella parte relativa alla voce B II 1) della presente nota integrativa.

### **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.

### **Titoli**

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato applicando il - costo specifico.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

### **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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Impiegati	2	2	
Operai	5	5	
	7	7	

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
4.686	9.372	(4.686)

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2010
Altre: software – costi centenario cooperativa	9.372			4.686	4.686
	9.372			4.686	4.686

#### Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Altre: software – costi centenario cooperativa	31.041	21.669			9.372
	<b>31.041</b>	<b>21.669</b>			<b>9.372</b>

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
34.379.606	33.458.524	921.082

### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	16.410.888
Rivalutazione D.L. 29/11/2008, n. 185	17.023.727
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.458)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>33.428.157</b>
Acquisizione dell'esercizio	892.761
Ammortamenti dell'esercizio	(6.458)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>34.314.460</b>

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobili	Costo storico	Rivalutazione D.L. 29/11/2008, n. 185	Saldo al 31/12/2009	Incrementi	Ammort.	saldo al 31/12/2010
Immobile via Roane	3.673.619	4.823.510	8.497.129	4.612		8.501.741
Immobile Via Scanini n. 58	4.999.187	6.660.602	11.659.789	834.485		12.494.274
Immobile Piazza A.Garibaldi	1.764.949	2.598.841	4.363.790	34.154		4.397.944
Ufficio Cooperativa Piazza A. Garibaldi	142.839	72.411	215.250	-		215.250
Immobile Via P. Colla	844.033	1.897.937	2.741.970	6.367		2.748.337
Box Via Scanini	50.174	126.226	176.400	0		176.400
Immobile Via Q. Romano	3.937.130	203.210	4.140.340	13.143		4.153.483
Immobile di Via Cechov	998.956	640.990	1.639.946	0		1.639.946
F.do ammot. Ufficio cooperativa			-6.458		-6.458	12.915
	<b>16.410.888</b>	<b>17.023.727</b>	<b>33.428.157</b>	<b>892.761</b>	<b>-6.458</b>	<b>34.314.460</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 iscritti nel bilancio della cooperativa al 31/12/2008 sui quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, gli immobili sono stati rivalutati in base al Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano, nel secondo semestre del 2008, il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi. Tale

limite non si discosta dalle quotazioni immobiliari rilevate dall'OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio che è l'ente pubblico dipendente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Gli amministratori ed il revisore contabile della cooperativa, nelle loro rispettive relazioni, attestano che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

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.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185	D.L. 29/11/2008, n. 185		
Fabbricati	525.225	185.799	17.023.727		17.734.751

### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	428.661
Ammortamenti esercizi precedenti	(403.904)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>24.757</b>
Acquisizione dell'esercizio	65.822
Ammortamenti dell'esercizio	(29.200)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>61.379</b>

### Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	6.223
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.223)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	
Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	

### Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	52.647
Ammortamenti esercizi precedenti	(47.037)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>5.610</b>
Storno costo storico per cessione dell'esercizio	-370
Storno fondo ammortamento per cessione dell'esercizio	111
Ammortamenti dell'esercizio	(1.584)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>3.767</b>

Il saldo degli altri beni viene specificato nelle seguenti tabelle:

<b>MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO</b>	
COSTO STORICO AL 31/12/2009	20.661
Ammortamenti esercizi precedenti	17.791
<b>SALDO AL 31/12/2009</b>	<b>2.870</b>
Acquisizioni dell'esercizio	
Storno costo storico per cessione dell'esercizio	-370
Storno fondo ammortamento per cessione dell'esercizio	111
Ammortamenti dell'esercizio	- 904
<b>SALDO AL 31/12/2010</b>	<b>1.707</b>

<b>MACCHINE UFFICIO ORDINARIE</b>	
COSTO STORICO AL 31/12/2009	<b>2.317</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	1.417
<b>SALDO AL 31/12/2009</b>	<b>900</b>
Acquisizioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-200
<b>SALDO AL 31/12/2010</b>	<b>700</b>

<b>MOBILI E ARREDI</b>	
COSTO STORICO AL 31/12/2009	<b>26.828</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	24.988
<b>SALDO AL 31/12/2009</b>	<b>1.840</b>
Acquisizioni dell'esercizio	0
Giro conto dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	-480
<b>SALDO AL 31/12/2010</b>	<b>1.360</b>

<b>AUTOMEZZI</b>	
COSTO STORICO AL 31/12/2009	<b>2.841</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	2.841
<b>SALDO AL 31/12/2009</b>	<b>0</b>
Acquisizioni dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	0
<b>SALDO AL 31/12/2010</b>	<b>0</b>

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
192.801	192.801	

### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2009	Incremento	Decremento	31/12/2010
Altre imprese	192.801			192.801
	<b>192.801</b>			<b>192.801</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute :



Denominazione	Costo storico al 31/12/2009	Incrementi	decrementi svalutazioni	saldo al 31/12/2010
Fincooper	140			140
Coopservizi	1.033			1.033
Consorzio Milano	20.000			20.000
Corcab Lombardia in liquidazione	7.587		7.587	0
Parcheggi Sansiro soc. coop.	2.841			2.841
Coop. Hinterland srl	15.000		15.000	0
Prospettive Urbane spa	129.114			129.114
G.M.Gestione Multiservice srl	39.380			39.380
Centro Storico Soc. Coop.	0			0
Coop. Il Monte Soc. Coop.	293			293
	<b>215.388</b>		<b>22.587</b>	<b>192.801</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 € 7.587) e nella società coop.Hinterland (per € 15.000).

### C) Attivo circolante

#### II. Crediti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.172.566	1.308.131	(135.565)

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	109.170			109.170
Per crediti tributari	271.369	43.480		314.849
Verso altri	168.547	580.000		748.547
	<b>549.086</b>	<b>623.480</b>		<b>1.172.566</b>

I **crediti verso clienti e soci** sono costituiti in prevalenza dai crediti sorti per il rimborso delle spese di gestione e manutenzione che la cooperativa sostiene per il funzionamento degli alloggi sociali. Al 31/12/2010 ammontano a € 109.170 e possono essere così descritti:

Descrizione	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2009
Crediti v/ soci	98.348	82.583
Crediti v/clienti e soci	9.003	12.508
Crediti v/soci per spese ascensori	6.508	9.004
Crediti v/soci x conguaglio spese Colla	2.243	0
Crediti v/Soci x conguaglio spese A.G.	2.130	0
Crediti v/soci per spese	0	12.540
Crediti v/parti commerciali per spese	4.693	157
Crediti v/parti commerciali per conguaglio	1.174	5.117
Crediti per fatture da emettere	1.593	13.702
Fondo svalutaz. crediti	-31.066	-21.066
Crediti v/terzi - tosap	13.944	13.944
Note di credito da ricevere (milano en.)	601	0
<b>Totale</b>	<b>109.170</b>	<b>128.489</b>

I **crediti tributari**, al 31/12/2010, pari a Euro 314.849, 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 31/12/2010	saldo al 31/12/2009
<b>Entro 12 mesi</b>		
Ritenute acconto interessi attivi	405	402,61
Iva c/Erario attesa rimb.	184.000	214.500
Acconti IRAP	3.836	4.639
Credito IRAP a nuovo in dichiarazione	589	375
Crediti IRES da dichiarazione	77.295	133.778
Iva c/Erario a nuovo	44	62
Credito d'imposta per fusione	5.200	5.200
Crediti per imposta sostitutiva TFR	-	18
<b>Totale crediti entro 12 mesi</b>	<b>271.369</b>	<b>358.975</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	-	18.170
<b>Totale crediti oltre 12 mesi</b>	<b>43.480</b>	<b>48.480</b>
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>314.849</b>	<b>407.455</b>

I crediti verso altri (**entro i 12 mesi**) sono rappresentati dai Crediti verso il Comune di Milano per rimborsi per Euro 130.888, dai crediti verso Consorzio Cà Granda per € 37.500 e dai crediti v/cassa edile € 179.

I crediti verso altri (**oltre i 12 mesi**) sono così composti:

Descrizione	Importi
Cauzioni attive	801
Crediti v/consorzio Milano	579.199
<b>Totale</b>	<b>580.000</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 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2009		21.066	21.066
Utilizzo nell'esercizio		5.000	5.000
Accantonamento esercizio		15.000	15.000
<b>Saldo al 31/12/2010</b>		<b>31.066</b>	<b>31.066</b>

### III. Attività finanziarie

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	80.000	80.000	

  

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Altri titoli	80.000			80.000
	<b>80.000</b>			<b>80.000</b>

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.806.779	1.204.981	601.798

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Depositi bancari e postali	1.800.261	1.201.635
Denaro e altri valori in cassa	6.518	3.346
	<b>1.806.779</b>	<b>1.204.981</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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
2.907	2.909	(2)

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

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi:	
Spese telefoniche	172
Manutenzione ascensori	180
Ratei attivi:	
Interessi attivi su obbligazioni	2.555
	<b>2.907</b>

**Passività****A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
21.827.381	21.554.463	272.918

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Capitale	27.008	1.756	749	28.015
Riserve di rivalutazione	17.734.751			17.734.751
Riserva legale	365.786	84.216		450.002
Riserva straordinaria o facoltativa	3.146.198	188.083		3.334.281
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		(1)	
Utile (perdita) dell'esercizio	280.721	280.332	280.721	280.332
	<b>21.554.463</b>	<b>554.387</b>	<b>281.469</b>	<b>21.827.381</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	26.750	324.680	3.054.396	17.734.751	-1	137.018	21.277.594

Destinazione del risultato dell'esercizio						-132.907	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)	41.105		91.802			- 4.111	-4.111
- altre destinazioni		258					258
Altre variazioni					1		1
Risultato dell'esercizio precedente						280.721	280.721
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>27.008</b>	<b>365.785</b>	<b>3.146.198</b>	<b>17.734.751</b>	<b>0</b>	<b>280.721</b>	<b>21.554.463</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio		84.216	188.083			-272.299	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)						8.422	8.422
Altre variazioni							1.007
Riserva per arrotondamento	1.007						0
Risultato dell'esercizio corrente					1	<b>280.332</b>	280.333
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>28.015</b>	<b>450.002</b>	<b>3.334.281</b>	<b>17.734.751</b>	<b>1</b>	<b>280.332</b>	<b>21.827.381</b>

Il capitale sociale è così composto:

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro	Capitale sociale
Quote	1.085	25,82	28.015

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	28.015	B			
Riserve di rivalutazione	17.734.751	B	17.734.751		
Riserva legale	450.002	B	450.002		
Altre riserve	3.334.281	B	3.334.281		
<b>Totale</b>			<b>21.519.034</b>		
Quota non distribuibile			<b>21.519.034</b>		
<b>Residua quota distribuibile</b>					

(\*) 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>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	450.002
Riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	3.334.281
	<b>21.519.034</b>

**B) Fondi per rischi e oneri**

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
99.786	99.786	

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Altri: fondo imposte e manutenzioni future	99.786			99.786
	<b>99.786</b>			<b>99.786</b>

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

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
71.941	65.562	6.379

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
TFR, movimenti del periodo	65.562	12.851	6.472	71.941

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2010 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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
15.499.951	14.400.160	1.099.791

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	8.806.952			8.806.952
Debiti verso banche	563.701	809.905	3.972.496	5.346.102
Acconti	5.350			5.350
Debiti verso fornitori	353.624	36.097		389.721
Debiti tributari	104.684			104.684
Debiti verso istituti di previdenza	9.168			9.168
Altri debiti	20.102	817.872		837.974
	<b>9.863.581</b>	<b>1.663.874</b>	<b>3.972.496</b>	<b>15.499.951</b>

## Debiti verso soci per prestito sociale

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/12/2010 è pari a € 8.806.952.

È allocato fra i debiti a vista, quindi tutti entro i 12 mesi anche se la storia di tali prestiti, sia nella nostra che nelle altre cooperative del settore (a proprietà indivisa) conferma il consueto incremento che va al di là della capitalizzazione degli interessi.

Infatti, l'andamento dei prestiti da soci nella secolare attività della cooperativa non ha mai registrato decrementi tra un esercizio e l'altro, al punto che l'allocazione fra i debiti a vista appare assolutamente impropria.

A dimostrazione di quanto detto finora si riporta la seguente tabella con i saldi dei prestiti sociali alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Prestito sociale (Euro)</i>	<b>5.996.251</b>	<b>6.893.615</b>	<b>7.298.302</b>	<b>7.509.492</b>	<b>8.041.023</b>	<b>8.806.952</b>
<i>n. soci</i>	<b>893</b>	<b>1.155</b>	<b>1.132</b>	<b>1.036</b>	<b>1.046</b>	<b>1.085</b>
<i>n. soci ammessi nell'anno</i>	<b>69</b>	<b>351</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>68</b>
<i>n. soci recessi nell'anno</i>	<b>25</b>	<b>83</b>	<b>65</b>	<b>142</b>	<b>36</b>	<b>29</b>

Il prestito da soci rappresenta la forma più lineare e 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 di € 67.167,80;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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 ridotta del 12,5%, 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).

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

Descrizione		31/12/2010
A	Valore del prestito sociale	8.806.952
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	21.546.042
C	Valore di bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	34.314.460
D	Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	23.932.732
E	P.N. di riferimento = B+((D-C) x 50%)	21.546.042
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	64.638.125
G	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	<b>0,14</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 31/12/2009	<b>8.041.023</b>
Versamenti del periodo	1.751.911
Interessi capitalizzati lordi	129.303
Prelievi	(1.115.285)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>8.806.952</b>

I debiti v/banche per mutui pari a €. 5.346.102 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 31/12/2010	rimborsi entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	rimborsi oltre 5 anni
		N.	Periodicità				
INTESA n. 6092837	Q. Romano 48	48	Semestrali	2.712.767	72.751	405.365	2.234.652
UNIPOL BANCA n. 6012736	Scanini 65	81	Mensili	162.307	21.466	96.596	44.245
AGEVOLATO N.6311252	Roane n. 2	19	Semestrali	326.540	28.678	127.272	170.590
COMUNE	Roane 5	12	Annuali	30.987	2.582	10.329	18.076
BPM mutuo n. 516648	Via Cechov n. 20	95	Trimestrali	796.037	22.547	98.845	674.646
BPM mutuo n. 516647	Via Cechov n. 20	95	Trimestrali	49.966	1.415	6.204	42.346
INTESA n. 10403608	Scanini n. 58 scale N/O	55	Semestrali	867.499	14.262	65.294	787.942
Veneto Banca erogazione parziale pre ammortam.	Scanini 58 scale A B L			400.000	400.000		0
				<b>5.346.102</b>	<b>563.701</b>	<b>809.905</b>	<b>3.972.496</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 31/12/2010 comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2010.

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 dipen.	2.955
Debiti v/ritenute lavorat. Autonomi	680
Debiti v/erario per ritenuta interessi soci	18.108
Debiti v/Erario per imposta sost. TFR	74
Debiti per IRAP	5.863
Debiti per IRES	77.004
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>104.684</b>

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

Altri debiti	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2009
<b>Entro 12 mesi</b>		
Debiti v/dipendenti	3.556	2.690
Debiti v/soci per deposito in eccesso	13.289	28.205
Debiti v/soci per risarcimento danni	450	1.200
Debiti diversi	2.807	31.968
<b>Totale debiti entro 12 mesi</b>	<b>20.102</b>	<b>64.063</b>
<b>Oltre 12 mesi</b>		
Debiti per cauzioni dei soci	474.897	455.978
Depositi cauzionali per locazioni a terzi	1.700	1.700
Deposito vincolato via quinto romano	341.275	342.650
<b>Totale debiti oltre 12 mesi</b>	<b>817.872</b>	<b>800.329</b>
<b>Totale debiti verso altri</b>	<b>837.974</b>	<b>864.392</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
140.286	136.747	3.539

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

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi:	
Energia elettrica	264
Salari e stipendi	17.636
Contributi	5.159
Appalto riscaldamento	108.088
Telefoniche	126
Manutenzione ascensori	10
Risconti passivi:	
Rimborso porte blindate e serramenti	1.874
Rimborso tapparelle	1.123



Rimborso persiane	4.892
Rimborso tende da sole	457
Rimborso zanzariere	324
Rimborso lavori vari alloggi	333
	<b>140.286</b>

### Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	15.359.568	13.663.435	1.696.133
	<b>15.359.568</b>	<b>13.663.435</b>	<b>1.696.133</b>

Dei sopraelencati Conti d'ordine specifichiamo quanto segue:

### Valore delle ipoteche

Immobile gravato da ipoteca	Importo
Via Roane 5	103.291
Via Roane 6	516.457
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
	<b>14.663.143</b>

Fideiussione	Importo
Oneri di urbanizzazione sottotetti via Scanini n. 58	93.018
Rimborso IVA anno 2009	221.747
Rimborso IVA anno 2008	214.959
Rimborso IVA anno 2007	166.701
	<b>696.425</b>

### Conto economico

#### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.767.501	1.761.931	5.570

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.747.310	1.731.639	15.671
Altri ricavi e proventi	20.191	30.292	(10.101)
	<b>1.767.501</b>	<b>1.761.931</b>	<b>5.570</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 31/12/2010	saldo al 31/12/2009	Variazione
Canoni di godimento alloggi	875.065	840.765	34.300
Canoni di godimento box	26.243	27.028	- 785
Rimborso riscaldamento alloggi	294.528	305.908	- 11.380

Rimb. spese manutenzione alloggi	290.017	281.453		8.564
Rimborso spese ascensori	40.898	43.508	-	2.610
Rimborso spese accessorie	89.138	102.398	-	13.261
Rimborsi spese cantine garagini solai	5.539	5.552	-	13
Rimborso posti auto	18.176	17.561		615
Utilizzo salone sociale	-	26	-	26
Rimborso spese manutenzione staord.	42.052	41.789		262
Locazioni a terzi	25.663	26.705	-	1.042
Rimb. riscaldamento parti commerciali	23.637	24.062	-	425
Rimborso Riscaldamento Box	2.563	2.545		18
Rimborso spese manutenz parti commerc	13.792	12.338		1.454
<b>Totale</b>	<b>1.747.310</b>	<b>1.731.639</b>		<b>15.671</b>

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni	
	1.168.010	1.149.811	18.199	
Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni	
Materie prime, sussidiarie e merci	19.575	22.455	(2.880)	
Servizi	837.739	841.697	(3.958)	
Salari e stipendi	157.684	130.052	27.632	
Oneri sociali	55.433	38.614	16.819	
Trattamento di fine rapporto	12.851	10.005	2.846	
Trattamento quiescenza e simili				
Altri costi del personale				
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4.686	5.055	(369)	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	37.241	58.406	(21.165)	
Svalutazioni crediti attivo circolante	15.000	16.676	(1.676)	
Oneri diversi di gestione	27.801	26.851	950	
<b>Totale</b>	<b>1.168.010</b>	<b>1.149.811</b>	<b>18.199</b>	

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

Sono dettagliati nella seguente tabella:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2009	Variazione	
Materiale per pulizie A.Garibaldi	2.501	2.742	-	241
Materiale per pulizie Roane e Q.Romano	2.406	3.862	-	1.456
Materiale per pulizie Scanini	2.746	2.639		107
Materiale per pulizie Colla	1.100	1.029		71
Materiale di consumo :				
Acquisti materiale elettrico	478	327		152
Spese varie	1.599	2.807	-	1.208
Materiali per macchine ufficio	195	1.519	-	1.324
Spese varie da addebitare	3.840	3.587		253
cancelleria e stampati	4.129	3.942		187
Beni inf. € 516	579	-		579
<b>Totale</b>	<b>19.575</b>	<b>22.455</b>	<b>-</b>	<b>2.880</b>

## Costi per servizi

Costi per servizi	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2009	Variazione	
Energia elettrica A. Garibaldi	6.202	7.665	-	1.463
Energia elettrica Roane e Quinto Romano	11.962	9.351		2.611
Energia elettrica Scanini	14.661	14.165		496

Energia elettrica Colla	2.319	2.680	-	361
Riscaldamento	268.147	307.011	-	38.864
Manutenzione riscaldamento	31.849	20.276		11.573
Manutenzione riscaldamento A. Garibaldi	3.046	-		3.046
Acqua calda centralizzata Scanini 58	25.865	25.525		340
Costo acqua calda centr.Roane/Q.Romano 48	30.695	27.362		3.333
Costo acqua calda san. Anita Garibaldi, 13	9.495	15.900	-	6.405
Acqua A.Garibaldi	7.254	6.342		913
Acqua Roane e Quinto Romano	12.234	11.502		732
Acqua Scanini	11.936	11.017		918
Acqua Colla	4.826	4.449		377
0	-	-		-
Manutenzioni giardini:	-	-		-
Manutenzione giardino A. Garibaldi	1.977	1.233		744
Manutenzione giardino Roane e Quinto Romano	502	882	-	380
Manutenzione giardino Scanini	6.415	5.809		606
Manutenzione giardino Colla	1.188	2.574	-	1.386
0	-	-		-
Materiale per manutenzioni	35.813	6.533		29.280
0	-	-		-
Manutenzioni ordinarie:	-	-		-
Manutenzione ordinaria A. Garibaldi	10.628	11.196	-	568
Manutenzione ordinarie Roane e Quinto Romano	10.107	25.893	-	15.787
Manutenzione ordinarie Scanini	11.730	24.899	-	13.169
Manutenzione ordinarie Colla	3.207	4.375	-	1.168
Manutenzioni varie	400	4.710	-	4.311
0	-	-		-
0	-	-		-
Manut. immobili - tende da sole	74.446	18.085		56.360
Costo zanzariere	432	570	-	138
COSTI x tende da sole Roane	610	-		610
0	-	-		-
Manutenz. Ascensori:	-	-		-
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA A	1.765	2.078	-	313
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA B	3.084	2.853		231
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA C	1.961	3.070	-	1.110
Manutenzione ascensore Roane, 4	2.170	3.484	-	1.314
Manutenzione ascensore Roane, 5	2.361	2.432	-	71
Manutenzione ascensore Roane, 6	1.990	3.569	-	1.579
Manutenzione ascensore Roane, 7	2.510	1.751		759
Manutenzione ascensore Roane, 8	2.423	2.597	-	174
Manutenzione ascensore Scanini SCALA A	1.000	1.161	-	161
Manutenzione ascensore Scanini SCALA B	1.491	2.409	-	919
Manutenzione ascensore Scanini SCALA C	1.778	1.178		600
Manutenzione ascensore Scanini SCALA D	1.688	848		840
Manutenzione ascensore Scanini SCALA L	1.761	2.134	-	373
MANUTENZIONE ASCENSORE SC. E F G H I M	10.399	10.558	-	159
Manutenzione ascensore Quinto Romano 48	2.847	2.675		172
MANUTENZIONE ELEVATORE DISABILI P.ZZA A. GARIBALDI	1.469	512		958
Manutenzione elevatore disabili Roane 4	200	196		3
Manutenzione impianti di riscald.	-	4.453	-	4.453
Disinfestazione e derattizzazione A.Garibaldi	450	1.400	-	950
Disinfestazione e derattizzazione Roane e Quinto Ro	1.501	1.197		304
Disinfestazione e derattizzazione Scanini	1.442	1.633	-	190

Disinfestazione e derattizzazione Colla	3.249	3.554	-	305
Disinfezione cani	3.077	-	-	3.077
Spese condominiali	26.663	27.241	-	578
Manutenzione impianti	41.600	70.589	-	28.989
Scheda Carburante	625	106	-	519
Spese per automezzi(bollo, manutenz)	1.075	975	-	99
Manutenz. macchine ufficio	561	125	-	436
Manutenzione hardware	1.362	2.352	-	990
Manutenzione software	1.617	1.339	-	278
Manutenzione sito internet	100	-	-	100
Legali e notarili	11.952	11.904	-	47
Consulenze tecniche per ristrutturazioni	1.179	11.558	-	10.379
Consulenze amministrative	23.040	28.985	-	5.945
Consulenze del personale	3.040	-	-	3.040
Costi formazione personale	-	270	-	270
Telefoniche	2.961	2.689	-	272
Trasporti	29	2	-	27
Postali e valori bollati	2.398	1.964	-	434
Valori bollati	29	-	-	29
Assicurazioni stabili	19.732	16.149	-	3.583
Assicur. fidejussioni	5.330	5.654	-	325
Assicurazioni diverse	1.894	1.616	-	278
Rappresentanze e promozionali	6.389	6.287	-	102
Sinistri su stabili	2.880	2.037	-	843
Revisioni e certificazioni	14.617	18.363	-	3.746
Costi consorzio Milano	11.416	-	-	11.416
Spese pubblicità	500	500	-	-
Spese bancarie B/Pop.Milano	279	257	-	23
Spese bancarie Intesa BCI	1.702	1.787	-	84
Spese bancarie Unicredit Banca	1.546	1.449	-	98
Spese bancarie Unipol banca	472	415	-	57
spese bancarie Banca Pop. Intra	71	-	-	71
Spese bancarie su mutui passivi	4.119	1.336	-	2.783
<b>Totale</b>	<b>837.739</b>	<b>841.697</b>	<b>-</b>	<b>3.958</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 31/12/2010	saldo al 31/12/2009	Variazione	
Omaggi inferiori a € 25,82	2.500	2.500	-	-
ICI	5.724	6.044	-	320
Tassa smaltimento rifiuti A. Garibaldi	139	139	-	-

Tassa smaltimento rifiuti Roane e Quinto Romano	338	338	-
Tassa smaltimento rifiuti Scanini	329	329	-
Tassa smaltimento rifiuti Colla	113	113	-
Imposta di registro	201	108	93
Imposte sostitutive	1.000	617	383
Imposta di bollo	511	860	- 349
Diritti camerali	374	364	10
Sanzioni multe e ammende	30	81	- 51
Contributi associativi	11.155	10.790	365
Abbonamenti a pubblicaz. e riviste	200	254	- 54
Oblazioni e contributi	4.837	3.037	1.800
Contributi beneficenza	350	1.278	- 928
<b>Totale</b>	<b>27.801</b>	<b>26.851</b>	<b>950</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2010 (250.890)	Saldo al 31/12/2009 (310.754)	Variazioni 59.864
----------------------------------	----------------------------------	----------------------

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	12.575	11.691	884
Proventi diversi dai precedenti	2.402	47.125	(44.723)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(265.867)	(369.570)	103.703
Utili (perdite) su cambi			
	<b>(250.890)</b>	<b>(310.754)</b>	<b>59.864</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi su obbligazioni	2.797
Interessi su titoli	9.778
Interessi bancari	1.500
Altri proventi	902
	<b>14.977</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi passivi su mutui	115.078
Interessi passivi su prestito sociale	150.789
	<b>265.867</b>

### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009 (22.587)	Variazioni 22.587
---------------------	---------------------------------	----------------------

### Svalutazioni

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Di partecipazioni		22.587	(22.587)
		<b>22.587</b>	<b>(22.587)</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	14.598	63.253	(48.655)
Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
Sopravvenienze attive	9.950	Plusvalenze da alienazioni	57.749
Recupero spese	7.220	Sopravvenienze attive	4.425
Abbuoni ed arrotondamenti attivi	516	Recupero spese ed interessi legali	6.664
Tassa ammissione soci	1.780	Abbuoni e arrotondamenti attivi	476
Sponsorizzazioni	400	Tassa ammissione soci	1.204
Varie		Sponsorizzazioni	400
Totale proventi	19.866	Varie	
Minusvalenze	(249)	Totale proventi	70.918
Imposte esercizi		Minusvalenze	
Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(96)	Imposte esercizi	(3.619)
Sopravvenienze passive	(953)	Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(75)
Copertura perdita partecipata	(3.970)	Sopravvenienze passive	(3.971)
Totale oneri	(5.268)	Totale oneri	(7.665)
	<b>14.598</b>		<b>63.253</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	82.867	61.311	21.556
Imposte	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	82.867	61.311	21.556
IRES	77.004	56.886	20.118
IRAP	5.863	4.425	1.438
	<b>82.867</b>	<b>61.311</b>	<b>21.556</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

**Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)**

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	363.199	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	99.880
<b>Variazioni in aumento:</b>		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	875.569	
Spese relative agli immobili	1.025.093	
ICI e imposte esercizi precedenti	5.724	
Copertura perdite partecipata	3.970	
Ammortamenti	3.029	
Sanzioni	30	
Sopravv. pass.	953	
Oblazioni e rappresentanza	11.576	
Interessi passivi in deducibili	99.758	
Accantonamenti per rischi su crediti	15.000	
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>2.040.702</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		

Proventi degli immobili	(875.065)	
70% utile netto	(196.232)	
Contributo comunale sugli immobili	(11.316)	
Deduzione prima casa	(230.738)	
Rimborsi spese	(756.632)	
Imposte sulle imposte	(53.903)	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>(2.123.886)</b>	
Imponibile fiscale	280.015	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		77.004

### **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 7.280

### **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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
*Angelo Sena*

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

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni						
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%	
ESERCIZIO	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%	

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.:

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Angelo Sena*

“Io sottoscritto Angelo Sena legale rappresentante della Società COOP. EDIF. OPERAIA FILIPPO CORRIDONI S.C., consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.”

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
*Angelo Sena*