

**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 31/12/2011****Premessa**

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice Operaia Filippo Corridoni Soc. a r.l. chiuso al 31 dicembre 2011 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 31/12/2011 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 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 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.

#### **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	31/12/2011	31/12/2010	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****II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
35.548.542	34.379.606	1.168.936

**Terreni e fabbricati**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	17.303.648
Rivalutazione monetaria	17.023.727
Ammortamenti esercizi precedenti	(12.915)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>34.314.460</b>
Acquisizione dell'esercizio	1.185.622
Ammortamenti dell'esercizio	(6.458)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>35.493.624</b>

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobili	Costo storico	Rivalutazio ne	Saldo al 31/12/2010	Incrementi	Ammort.	saldo al 31/12/2011
Immobile via Roane	3.678.231	4.823.510	8.501.741	175.847		8.677.588
Immobile Via Scanini n. 58	5.833.672	6.660.602	12.494.274	836.276		13.330.550
Immobile Piazza A.Garibaldi	1.799.103	2.598.841	4.397.944	73.625		4.471.569
Ufficio Cooperativa Piazza A. Garibaldi	142.839	72.411	215.250	-		215.250
Immobile Via P. Colla	850.400	1.897.937	2.748.337	99.873		2.848.210
Box Via Scanini	50.174	126.226	176.400	0		176.400
Immobile Via Q. Romano	3.950.273	203.210	4.153.483	0		4.153.483
Immobile di Via Cechov	998.956	640.990	1.639.946	0		1.639.946
F.do ammot. Ufficio cooperativa			-12.915		-6.458	19.373
	<b>17.303.649</b>	<b>17.023.727</b>	<b>34.314.460</b>	<b>1.185.622</b>	<b>-6.458</b>	<b>35.493.624</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	<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	494.483
Ammortamenti esercizi precedenti	(433.104)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>61.379</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(15.047)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>46.332</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)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	
Acquisizione dell'esercizio	790
Ammortamenti dell'esercizio	(59)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>731</b>

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	52.276
Ammortamenti esercizi precedenti	(48.509)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>3.767</b>
Acquisizione dell'esercizio	6.344
Storno costo storico per cessione dell'esercizio	(2.256)
Storno fondo ammortamento per cessione dell'esercizio	(2.256)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.256)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>7.855</b>

Il saldo degli altri beni viene specificato nelle seguenti tabelle:

<b>Macchine elettroniche ufficio</b>	
Costo storico al 31/12/2010	20.291
Ammortamenti esercizi precedenti	18.583
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>1.707</b>
Acquisizioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	- 822
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>886</b>
<b>Macchine ufficio ordinarie</b>	
Costo storico al 31/12/2010	<b>2.317</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	1.617
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>700</b>
Acquisizioni dell'esercizio	1.530
Ammortamenti dell'esercizio	-353
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>1.877</b>
<b>Mobili e arredi</b>	
Costo storico al 31/12/2010	<b>26.828</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	25.468
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>1.360</b>
Ammortamenti dell'esercizio	-480
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>880</b>

<b>Automezzi</b>	
Costo storico al 31/12/2010	<b>2.841</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	2.841
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>0</b>
Acquisizioni dell'esercizio	4.814
Storno costo storico per cessione dell'esercizio	-
Storno fondo ammortamento per cessione dell'esercizio	2.841
Ammortamenti dell'esercizio	-602
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>4.212</b>

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
192.801	192.801	

### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
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 31/12/2010	Fondo svalutaz. Partecipazioni al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
Fincooper	140		140	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	0	39.380	39.380
Centro Storico Soc. Coop.	0	0	0	0
Coop. Il Monte Soc. Coop.	293	0	293	293
	<b>285.274</b>	<b>92.473</b>	<b>192.801</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 € 62.473) e nella società coop. Hinterland (per € 30.000).

### C) Attivo circolante

#### II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
1.390.572	1.172.566	218.006

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti e soci	144.830			144.830
Per crediti tributari	371.704	43.480		415.184
Verso altri	1.021	829.537		830.558
	<b>517.555</b>	<b>873.017</b>		<b>1.390.572</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 31/12/2011 ammontano a € 144.830 e possono essere così descritti:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010
Crediti v/ soci	124.518	98.348
Crediti v/clienti e soci	12.906	9.003
Crediti v/soci per spese ascensori	6.432	6.508
Crediti v/soci conguaglio spese Scanini	5.786	0
Crediti v/soci conguaglio spese Colla	2.489	2.243
Crediti v/Soci conguaglio spese A.G.	2.001	2.130
Crediti v/Soci conguaglio spese Roane e Q. Romano	4.141	0
Crediti v/parti commerciali per spese	1.290	4.693
Crediti v/parti commerciali per conguaglio	1.397	1.174
Crediti per fatture da emettere	993	1.593
Fondo svalutaz. crediti	-31.066	-31.066
Crediti v/terzi - tosap	13.944	13.944
Note di credito da ricevere (milano en.)	0	601
<b>Totale</b>	<b>144.830</b>	<b>109.170</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 31/12/2010		31.066	31.066
<b>Saldo al 31/12/2011</b>		<b>31.066</b>	<b>31.066</b>

I **crediti tributari**, al 31/12/2011, pari a Euro 415.184, 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010
<b>Entro 12 mesi</b>		
Ritenute acconto interessi attivi	1.444	404,93
Iva c/Erario attesa di rimborso	282.000	184.000
Acconti IRAP	5.863	3.836
Acconti IRES	75.903	-
Credito IRAP a nuovo in dichiarazione	-	589
Crediti IRES da dichiarazione	696	77.295
Iva c/Erario a nuovo	598	44
Credito d'imposta per fusione	5.200	5.200
<b>Totale crediti entro 12 mesi</b>	<b>371.704</b>	<b>271.369</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>415.184</b>	<b>314.849</b>

I crediti verso altri (**entro i 12 mesi**) sono rappresentati dai crediti v/cassa edile € 240, dai crediti v/INAIL per € 653 e dai fornitori c/anticipi per € 128.

I crediti verso altri (**oltre i 12 mesi**) sono rappresentati dalle cauzioni attive per € 801, dai crediti verso il



Consorzio Milano per complessivi € 722.869 e dal Credito verso il Comune di Milano per rimborsi per Euro 130.888. E' stato accantonato un fondo svalutazione crediti di € 25.000, per probabile inesigibilità del credito verso il Comune di Milano.

### III. Attività finanziarie

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni	
		80.000	(80.000)	
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Altri titoli	80.000		80.000	
	<b>80.000</b>		<b>80.000</b>	

### IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	2.127.319	1.806.779	320.540
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	
Depositi bancari e postali	2.111.764	1.800.261	
Assegni	7.700		
Denaro e altri valori in cassa	7.855	6.518	
	<b>2.127.319</b>	<b>1.806.779</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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	18.777	2.907	15.870

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 31/12/2011, 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
Premio CAP Veneto Banca	18.425
	<b>18.777</b>

### Passività

#### A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni	
	22.038.666	21.827.381	211.285	
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	28.015	1.368	878	28.505
Riserve di rivalutazione	17.734.751			17.734.751
Riserva legale	450.002	84.099		534.101
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	3.334.281	187.822		3.522.103
Utile dell'esercizio	280.332	219.206	280.332	219.206
	<b>21.827.381</b>	<b>492.495</b>	<b>281.210</b>	<b>22.038.666</b>

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva legale indiv.	Riserva rivalutaz.	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	27.008	365.786	3.146.198	17.734.751	280.721	21.277.594
Destinazione del risultato dell'esercizio		84.216	188.083		-272.299	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)					- 8.422	-8.422
- altre destinazioni	1.007					1.007
Risultato dell'esercizio precedente					280.332	280.332
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>28.015</b>	<b>450.002</b>	<b>3.334.281</b>	<b>17.734.751</b>	<b>280.332</b>	<b>21.827.381</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio		84.100	187.822		-271.922	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)					- 8.410	-8.410
Altre variazioni	491					491
Risultato dell'esercizio corrente					219.206	219.206
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>28.505</b>	<b>534.101</b>	<b>3.522.103</b>	<b>17.734.751</b>	<b>219.206</b>	<b>22.038.666</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	1.104	25,82	28.505

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
Capitale	28.505	B	
Riserve di rivalutazione	17.734.751	B	17.734.751
Riserva legale	534.101		534.101
Altre riserve	3.522.103	B,	3.522.103
<b>Totale</b>			<b>21.790.955</b>
Quota non distribuibile			21.790.955
<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	534.101
Riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	3.522.103
	<b>21.790.955</b>

**B) Fondi per rischi e oneri**

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

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni	
	93.131	99.786	(6.655)	
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Altri: fondo rischi per imposte	99.786		6.655	93.131
	<b>99.786</b>		<b>6.655</b>	<b>93.131</b>

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

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

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	85.853	71.941	13.912

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
TFR, movimenti del periodo	71.941	14.219	307	85.853

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	16.921.832	15.499.951	1.421.881

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	9.322.421			9.322.421
Debiti verso banche	193.707	873.532	5.001.230	6.068.469
Debiti verso fornitori	542.388			542.388
Debiti tributari	101.840			101.840
Debiti verso istituti di previdenza	8.662			8.662
Altri debiti	75.493	802.559		878.052
	<b>10.244.511</b>	<b>1.676.091</b>	<b>5.001.230</b>	<b>16.921.832</b>

**Debiti verso soci per prestito sociale**

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/12/2011 è pari a € 9.322.421.

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 propria.

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:

	2007	2008	2009	2010	2011
Prestito sociale (Euro)	7.298.302	7.509.492	8.041.023	8.806.952	9.322.421
n. soci	1.132	1.036	1.046	1.085	1.104
n. soci ammessi nell'anno	42	46	46	68	53
n. soci recessi nell'anno	65	142	36	29	34

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.

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	31/12/2011
A	Valore del prestito sociale	9.322.421
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	21.818.970
C	Valore di bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	35.493.624
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%)	21.818.970
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	65.456.911
G	<b>Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto</b>	<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 31/12/2010	8.806.952
Versamenti del periodo	1.508.198
Interessi capitalizzati	131.060
Prelievi	(1.123.789)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>9.322.421</b>

I **debiti v/banche** per mutui pari a €. 6.068.469 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 31/12/2011	rimborsi entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	rimborsi oltre 5 anni
	Immobili	N.	Periodicità			
INTESA n. 6092837	Q. Romano 48	46	Semestrali	2.640.016	75.393	329.971 2.234.652
UNIPOL BANCA n. 6012736	Scanini 65	69	Mensili	140.283	17.919	101.200 21.164
AGEVOLATO N.6311252	Roane n. 2	17	Semestrali	297.862	29.882	132.617 135.362
COMUNE	Roane 5	11	Annuali	28.405	2.582	10.329 15.494
BPM mutuo n. 516648	Via Cechov n. 20	91	Trimestrali	773.490	23.381	102.502 647.607
BPM mutuo n. 516647	Via Cechov n. 20	91	Trimestrali	48.550	1.468	6.434 40.649
INTESA n. 10403608	Scanini n. 58 scale N/O	53	Semestrali	853.236	15.043	68.867 769.326
Veneto Banca mutuo n.305982	Scanini 58 scale A B L	58	Semestrali	1.286.625	28.039	121.610 1.136.976
				<b>6.068.469</b>	<b>193.707</b>	<b>873.532 5.001.230</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 31/12/2011 comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2011.

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.	3.822
Debiti v/erario per ritenuta interessi soci	18.754
Debiti v/Erario per imposta sost. TFR	130
Debiti per IRAP	5.627
Debiti per IRES	73.508
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>101.840</b>

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

Altri debiti	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010
<b>Entro 12 mesi</b>		
Debiti v/dipendenti	2.965	3.556
Debiti v/soci per deposito in eccesso	23.110	13.289
Debiti v/soci per risarcimento danni	150	450
Debiti diversi	49.269	2.807

<b>Totale debiti entro 12 mesi</b>	75.493	20.102
<b>Oltre 12 mesi</b>		
Debiti per cauzioni dei soci	477.857	474.897
Depositi cauzionali per locazioni a terzi	-	1.700
Deposito vincolato via quinto romano	309.486	341.275
Debiti v/Conorzio Milano	15.217	-
<b>Totale debiti oltre 12 mesi</b>	<b>802.559</b>	<b>817.872</b>
<b>Totale debiti verso altri</b>	<b>878.052</b>	<b>837.975</b>

**E) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
138.529	140.286	(1.757)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2011, 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	258
Stipendi	11.698
Contributi	3.272
Spese telefoniche	172
Manutenzione ascensori	13
Appalto riscaldamento	110.210
Risconti passivi:	
Rimborso porte blindate e serramenti	3.171
Rimborso tapparelle	465
Rimborso persiane	1.810
Rimborso tende da sole	3.150
Rimborso zanzariere	1.793
Rimborso lavori vari alloggi	2.517
	<b>138.529</b>

**Conti d'ordine**

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

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	15.381.763	15.359.568	22.195
	<b>15.381.763</b>	<b>15.359.568</b>	<b>22.195</b>

Dei sopraelencati Conti d'ordine specificiamo 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 2010	188.896
Rimborso IVA anno 2009	221.747
Rimborso IVA anno 2008	214.959
	<b>718.620</b>

**Conto economico****A) Valore della produzione**

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.822.853	1.767.501	55.352
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi vendite e prestazioni	1.794.132	1.747.310	46.822
Altri ricavi e proventi	28.721	20.191	8.530
	<b>1.822.853</b>	<b>1.767.501</b>	<b>55.352</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:

<b>Ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Variazione</b>
Canoni di godimento alloggi	900.328	875.065	25.263
Canoni di godimento box	26.519	26.243	277
Rimborso riscaldamento alloggi	294.451	294.528	- 77
Rimb. spese manutenzione alloggi	311.143	290.017	21.126
Rimborso spese ascensori	41.090	40.898	192
Rimborso spese accessorie	94.069	89.138	4.932
Rimborsi spese cantine garagini solai	5.574	5.539	35
Rimborso posti auto	18.839	18.176	664
Rimborso spese manutenzione staord.	41.950	42.052	- 101
Locazioni a terzi	20.340	25.663	- 5.323
Rimb. riscaldamento parti commerciali	23.172	23.637	- 465
Rimborso Riscaldamento Box	2.606	2.563	43
Rimborso spese manutenz parti commerc	14.050	13.792	258
<b>Totale</b>	<b>1.794.132</b>	<b>1.747.310</b>	<b>46.822</b>

**B) Costi della produzione**

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.239.635	1.168.010	71.625
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie e merci	33.143	19.575	13.568
Servizi	903.518	837.739	65.779
Salari e stipendi	151.624	157.684	(6.060)
Oneri sociali	54.123	55.433	(1.310)
Trattamento di fine rapporto	14.219	12.851	1.368
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4.686	4.686	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	23.820	37.241	(13.421)
Svalutazioni crediti attivo circolante	25.000	15.000	10.000
Oneri diversi di gestione	29.502	27.801	1.701
	<b>1.239.635</b>	<b>1.168.010</b>	<b>71.625</b>

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

Sono dettagliati nella seguente tabella:

<b>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Variazione</b>
Materiale per pulizie A.Garibaldi	2.356	2.501	- 145
Materiale per pulizie Roane e Q.Romano	3.394	2.406	988
Materiale per pulizie Scanini	2.770	2.746	24
Materiale per pulizie Colla	1.104	1.100	4

Materiale di consumo :				
Acquisti materiale elettrico	478	478	-	0
Spese varie	3.004	1.599		1.404
Materiali per macchine ufficio	1.179	195		984
Materiale pubblicitario	500	-		500
Spese varie da addebitare	12.283	3.840		8.443
cancelleria e stampati	5.689	4.129		1.560
Beni inf. € 516	385	579	-	194
<b>Totale</b>	<b>33.143</b>	<b>19.575</b>		<b>13.568</b>

**Costi per servizi**

<b>Costi per servizi</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Variazione</b>
Energia elettrica:			
Energia elettrica A. Garibaldi	5.184	6.202	- 1.018
Energia elettrica Roane e Quinto Romano	11.517	11.962	- 445
Energia elettrica Scanini	14.737	14.661	76
Energia elettrica Colla	2.644	2.319	325
Energia elettrica centr. Termica parti comm	776	-	776
Riscaldamento	269.964	268.147	1.817
Manutenzione riscaldamento	33.400	31.849	1.551
Manutenzione riscaldamento A. Garibaldi	6.531	3.046	3.485
Acqua calda centralizzata Scanini 58	25.950	25.865	85
Costo acqua calda centr.Roane/Q.Romano 48	33.825	30.695	3.130
Costo acqua calda san. Anita Garibaldi, 13	11.960	9.495	2.465
Acqua A.Garibaldi	7.668	7.254	413
Acqua Roane e Quinto Romano	12.593	12.234	359
Acqua Scanini	12.860	11.936	924
Acqua Colla	5.145	4.826	318
Manutenzioni giardini:			
Manutenzione giardino A. Garibaldi	1.817	1.977	- 160
Manutenzione giardino Roane e Quinto Romano	665	502	163
Manutenzione giardino Scanini	5.334	6.415	- 1.080
Manutenzione giardino Colla	2.086	1.188	898
Materiale per manutenzioni	19.023	35.813	- 16.791
Manutenzioni ordinarie:			
Manutenzione ordinaria A. Garibaldi	7.033	10.628	- 3.594
Manutenzione ordinarie Roane e Quinto Romano	11.505	10.107	1.398
Manutenzione ordinarie Scanini	19.605	11.730	7.874
Manutenzione ordinarie Colla	5.504	3.207	2.297
Manutenzioni varie	2.767	400	2.368
Manut. immobili - tende da sole	149.454	74.446	75.009
Costo zanzariere	1.987	432	1.555
COSTI x tende da sole Roane	3.521	610	2.911
Costi per porte interne alloggi	2.986	-	2.986
Costi per tende da sole Scanini	453	-	453
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA A	1.770	1.765	5
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA B	2.997	3.084	- 87
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA C	2.095	1.961	134
Manutenzione ascensore Roane, 4	2.013	2.170	- 157
Manutenzione ascensore Roane, 5	2.619	2.361	258



Manutenzione ascensore Roane, 6	1.831	1.990 -	159
Manutenzione ascensore Roane, 7	2.686	2.510	176
Manutenzione ascensore Roane, 8	2.934	2.423	510
Manutenzione ascensore Scanini SCALA A	1.491	1.000	491
Manutenzione ascensore Scanini SCALA B	850	1.491 -	641
Manutenzione ascensore Scanini SCALA C	2.120	1.778	342
Manutenzione ascensore Scanini SCALA D	1.607	1.688 -	81
Manutenzione ascensore Scanini SCALA L	1.764	1.761	3
Manutenzione ascensore sc. E F G H I M	10.069	10.399 -	330
Servizi di pulizia stabili	21.828	-	21.828
Manutenzione ascensore Quinto Romano 48	3.570	2.847	722
Manutenzione elevatore disabili p.zza a. Garibaldi	469	1.469 -	1.001
Manutenzione elevatore disabili Roane 4	205	200	5
Disinfestazione e derattizzazione A.Garibaldi	1.295	450	845
Disinfestazione e derattizzazione Roane e Quinto Ro	1.567	1.501	66
Disinfestazione e derattizzazione Scanini	2.016	1.442	574
Disinfestazione e derattizzazione Colla	2.206	3.249 -	1.043
Disinfezione cani	2.559	3.077 -	517
Spese condominiali	33.017	26.663	6.354
Manutenzione impianti	-	41.600 -	41.600
Scheda Carburante	560	625 -	65
Spese per automezzi(bollo, manutenz)	749	1.075 -	326
Manutenz. macchine ufficio	360	561 -	201
Manutenzione hardware	1.342	1.362 -	20
Manutenzione software	1.333	1.617 -	284
Manutenzione sito internet	380	100	280
Legali e notarili	10.532	11.952 -	1.420
Consulenze tecniche per ristrutturazioni	2.172	1.179	993
Consulenze amministrative	22.342	23.040 -	699
Consulenze del personale	3.040	3.040	-
Telefoniche	3.034	2.961	73
Trasporti	127	29	98
Postali e valori bollati	2.385	2.398 -	13
Valori bollati	273	29	244
Assicurazioni stabili	21.180	19.732	1.448
Assicur. fidejussioni	4.706	5.330 -	624
Assicurazioni diverse	2.109	1.894	216
Assicurazioni	426	-	426
Rappresentanze e promozionali	5.932	6.389 -	458
Sinistri su stabili	3.456	2.880	576
Revisioni e certificazioni	18.086	14.617	3.469
Costi consorzio Milano	-	11.416 -	11.416
Spese pubblicità	-	500 -	500
Spese bancarie B/Pop.Milano	332	279	53
Spese bancarie Intesa BCI	1.721	1.702	19
Spese bancarie Unicredit Banca	1.892	1.546	346
Spese bancarie Unipol banca	474	472	2
spese bancarie Banca Pop. Intra	243	71	173
Spese bancarie su mutui passivi	262	4.119 -	3.857
<b>Totale</b>	<b>903.518</b>	<b>837.739</b>	<b>65.779</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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione	
Omaggi inferiori	2.500	2.500		-
ICI	6.749	5.724		1.025
Tassa smaltimento rifiuti A. Garibaldi	136	139	-	3
Tassa smaltimento rifiuti Roane e Quinto Romano	330	338	-	8
Tassa smaltimento rifiuti Scanini	343	329		14
Tassa smaltimento rifiuti Colla	110	113	-	3
Imposta di registro	409	201		208
Imposte sostitutive	2.250	1.000		1.250
Imposta di bollo	559	511		48
Diritti camerali	374	374		-
Sanzioni multe e ammende	-	30	-	30
Perdite su crediti	53	-		53
Contributi associativi	11.860	11.155		705
Abbonamenti a pubblicaz. e riviste	200	200		-
Oblazioni e contributi	2.278	4.837	-	2.559
Erogazioni liberali diverse	1.000	-		1.000
Contributi beneficenza	350	350		-
<b>Totale</b>	<b>29.502</b>	<b>27.801</b>		<b>1.700</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	(277.519)	(250.890)	(26.629)
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	18.161	12.575	5.586
Proventi diversi dai precedenti	21.737	2.402	19.335
(Interessi e altri oneri finanziari)	(317.417)	(265.867)	(51.550)
	<b>(277.519)</b>	<b>(250.890)</b>	<b>(26.629)</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi su obbligazioni	245
Interessi su titoli	17.916
Interessi bancari	12.814
Altri proventi	8.923
	<b>39.898</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi passivi su mutui	161.666
Interessi fornitori	1.675
Interessi passivi su prestito sociale e vincolato	154.076
	<b>317.417</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

	Saldo al 31/12/2011 (7.358)	Saldo al 31/12/2010 14.598	Variazioni (21.956)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>31/12/2010</b>
Sopravvenienze attive	1.899	Sopravvenienze attive	9.950
Recupero spese	4.720	Recupero spese	7.220
Abbuoni ed arrotondamenti attivi	363	Abbuoni ed arrotondamenti attivi	516
Tassa ammissione soci	1.387	Tassa ammissione soci	1.780
Sponsorizzazioni	400	Sponsorizzazioni	400
<b>Totale proventi</b>	<b>8.769</b>	<b>Totale proventi</b>	<b>19.866</b>
Minusvalenze		Minusvalenze	(249)
Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(82)	Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(96)
Sopravvenienze passive	(828)	Sopravvenienze passive	(953)
Oneri per partecipate	(15.217)	Oneri per partecipate	(3.970)
<b>Totale oneri</b>	<b>(16.127)</b>	<b>Totale oneri</b>	<b>(5.268)</b>
	<b>(7.358)</b>		<b>14.598</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	Saldo al 31/12/2011 79.135	Saldo al 31/12/2010 82.867	Variazioni (3.732)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	79.135	82.867	(3.732)
IRES	73.508	77.004	(3.496)
IRAP	5.627	5.863	(236)
	<b>79.135</b>	<b>82.867</b>	<b>(3.732)</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	298.341	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	82.044
Variazioni in aumento:		
Oblazioni e rappresentanza	9.560	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	903.604	
Spese relative agli immobili	1.079.694	
ICI e imposte esercizi precedenti	6.749	
Oneri diversi	15.217	
Ammortamenti	3.029	
Sopravv. pass.	827	
Perdite su crediti	53	
Interessi passivi indeducibili	81.403	
Accantonamenti per rischi su crediti	25.000	
	2.125.136	
Variazioni in diminuzione:		
Proventi degli immobili	(900.328)	
70% utile netto	(153.444)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(1.554)	
utilizzo f.do manutenzioni future	(6.655)	
Contributo comunale sugli immobili	(10.410)	
Deduzione prima casa	(232.396)	
Rimborsi spese	(799.933)	
Imposte sulle imposte	(51.456)	
	(2.156.176)	
Imponibile fiscale	267.301	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		73.508

### **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 7.562.

### **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%
ESERCIZIO	2011		1.794.134	100%	1.733.963	96,65%	60.169	3,35%

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*

“lo 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*