

**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 31/12/2012****Premessa**

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 245.864.

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice Operaia Filippo Corridoni Soc. a r.l. chiuso al 31 dicembre 2012 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, ove incompatibili o insufficienti quelli indicati nel paragrafo precedente, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall'A.N.C.Ab della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

**Attività svolte**

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

**Eventuale appartenenza a un Gruppo**

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

**Criteri di formazione**

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 31/12/2012 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**

##### *Materiali*

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

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

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

e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

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

### **Crediti**

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

### **Debiti**

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

### **Ratei e risconti**

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

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

### **Partecipazioni**

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

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

### **Fondo TFR**

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

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

### **Imposte sul reddito**

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

Le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17 del DLgs 446/97)
- IRES 27,50% (applicando l'art. 12 della legge 904/77, l'art. 1 c. 460 della legge 311/2004, l'art. 2 della legge 388/2000, l'art. 21 della legge 449/97 e, relativamente agli immobili, le disposizioni del capo II del titolo I del TUIR 917/86 e successive modificazioni ed integrazioni).

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

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

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

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

### **Dati sull'occupazione**

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

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

Organico	31/12/2012	31/12/2011	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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
36.434.377	35.548.542	885.835

#### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	18.489.270
Rivalutazione monetaria	17.023.727
Ammortamenti esercizi precedenti	(19.373)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>35.493.624</b>
Acquisizione dell'esercizio	844.109
Ammortamenti dell'esercizio	(6.458)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>36.331.275</b>

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobili	Costo storico	Rivalutazione	Saldo al 31/12/2011	Incrementi	Ammort.	Saldo al 31/12/2012
Immobili via Roane	3.854.078	4.823.510	8.677.588	48.166		8.725.755
Immobile Via Scanini n. 58	6.669.948	6.660.602	13.330.550	590.157		13.920.707
Immobile Piazza A. Garibaldi	1.872.728	2.598.841	4.471.569	71.743		4.543.312
Ufficio Cooperativa Piazza A. Garibaldi	142.839	72.411	215.250	-		215.250
Immobile Via P. Colla	950.273	1.897.937	2.848.210	57.410		2.905.620
Box Via Scanini	50.174	126.226	176.400	0		176.400
Immobile Via Q. Romano	3.950.273	203.210	4.153.483	6.145		4.159.628
Immobile di Via Cechov	998.956	640.990	1.639.946	70.488		1.710.434
F.do ammortamento Ufficio cooperativa			-19.373		-6.458	25.830
	<b>18.489.270</b>	<b>17.023.727</b>	<b>35.493.624</b>	<b>844.110</b>	<b>-6.458</b>	<b>36.331.275</b>

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

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

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

Riepilogo Rivalutazioni					
Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalut. 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	(448.151)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>46.332</b>
Acquisizione dell'esercizio	69.256
Ammortamenti dell'esercizio	(19.919)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>95.669</b>

L'incremento di € 69.256 è dovuto ai costi sostenuti per i lavori di ammodernamento dell'impianto ascensore presente nella palazzina in Milano – Via A. Scanini 58 scala L.

**Attrezzature industriali e commerciali**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	7.014
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.283)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>731</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(119)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>612</b>

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	55.780
Ammortamenti esercizi precedenti	(47.925)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>7.855</b>
Acquisizione dell'esercizio	1.897
Ammortamenti dell'esercizio	(2.931)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>6.821</b>

Il saldo degli altri beni viene specificato nelle seguenti tabelle:

<b>Macchine elettroniche ufficio</b>	
Costo storico al 31/12/2011	20.291
Ammortamenti esercizi precedenti	19.405
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>886</b>
Ammortamenti dell'esercizio	-
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>258</b>

<b>Macchine ufficio ordinarie</b>	
Costo storico al 31/12/2011	<b>3.847</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	1.970
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>1.877</b>
Acquisizioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-506
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>1.371</b>

<b>Mobili e arredi</b>	
Costo storico al 31/12/2011	<b>26.828</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	25.948
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>880</b>
Acquisizioni dell'esercizio	1.897
Ammortamenti dell'esercizio	-594
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>2.183</b>

<b>Automezzi</b>	
Costo storico al 31/12/2011	<b>4.814</b>
Ammortamenti esercizi precedenti	602
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>4.212</b>
Ammortamenti dell'esercizio	-1.203
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>3.009</b>

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
192.508	192.801	(293)

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Altre imprese	192.801		293	192.508
	<b>192.801</b>		<b>293</b>	<b>192.508</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute :

Denominazione	Costo storico al 31/12/2011	Fondo sval. partecipaz. al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2011	Variazioni 2012	Saldo al 31/12/2012
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	0
	<b>285.274</b>	<b>92.473</b>	<b>192.801</b>	<b>-293</b>	<b>192.508</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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.441.999	1.390.572	51.427

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	193.461			193.461
Per crediti tributari	233.162	43.480		276.642
Verso altri	343	971.553		971.896
	<b>426.966</b>	<b>1.015.033</b>		<b>1.441.999</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 31/12/2012 ammontano a € 193.461 e possono essere così descritti:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Crediti v/ soci	143.808	124.518
Crediti v/clienti e soci	12.128	12.906
Crediti v/soci per riscaldamento	20.943	0
Crediti v/soci per spese ascensori	4.963	6.432
Crediti v/soci conguaglio spese Scanini	8.184	5.786
Crediti v/soci conguaglio spese Colla	597	2.489
Crediti v/Soci conguaglio spese A.G.	1.568	2.001
Crediti v/Soci conguaglio spese Roane e Q. Romano	3.747	4.141
Crediti v/parti commerciali per spese	848	1.290
Crediti v/parti commerciali per conguaglio	2.000	1.397
Crediti per fatture da emettere	2.168	993
Fondo svalutaz. crediti	-31.066	-31.066
Crediti v/terzi - tosap	13.944	13.944
Note di credito da ricevere	9.629	0
<b>Totale</b>	<b>193.461</b>	<b>144.830</b>

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 C.c.	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2012		31.066	31.066
<b>Saldo al 31/12/2012</b>		<b>31.066</b>	<b>31.066</b>

I **crediti tributari**, al 31/12/2012, pari a Euro 276.642, 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
<b>Entro 12 mesi</b>		
Ritenute acconto interessi attivi	1.999	1.444
Iva c/Erario attesa rimb.	143.900	282.000
Acconti IRAP	5.391	5.863
Acconti IRES	76.070	75.903
Credito IRAP a nuovo in dichiarazione	236	-
Crediti IRES da dichiarazione	5.480	696
Iva c/Erario a nuovo	86	598
Credito d'imposta per fusione		5.200
<b>Totale crediti entro 12 mesi</b>	<b>233.162</b>	<b>371.704</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>276.642</b>	<b>415.184</b>

I crediti verso altri (**entro i 12 mesi**) sono rappresentati dai crediti v/INAIL per € 319 e dai fornitori c/anticipi per € 24.

I crediti verso altri (**oltre i 12 mesi**) sono rappresentati dalle cauzioni attive per € 2.816, dai crediti verso il Consorzio Milano per complessivi € 737.869, dal credito verso Gestione Multiservice per € 150.000 e dal Credito verso il Comune di Milano per rimborsi per Euro 130.888. E' stato accantonato un fondo svalutazione crediti di € 50.000, per probabile inesigibilità del credito verso il Comune di Milano.

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2012	Saldo al	31/12/2011	Variazioni
	1.348.392		2.127.319	(778.927)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>		
Depositi bancari e postali	1.343.984	2.111.764		
Assegni		7.700		
Denaro e altri valori in cassa	4.408	7.855		
	<b>1.348.392</b>	<b>2.127.319</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	31/12/2012	Saldo al	31/12/2011	Variazioni
	12.077		18.777	(6.700)

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 31/12/2012, 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	11.725
	<b>12.077</b>

**Passività****A) Patrimonio netto**

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

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
	22.278.237	22.038.666	239.571	
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	28.505	1.162	878	28.789
Riserve di rivalutazione	17.734.751			17.734.751
Riserva legale	534.101	65.762		599.863
Riserva straordinaria o facoltativa	3.522.103	146.868		3.668.971
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			1	(1)
Utile (perdita) dell'esercizio	219.206	245.864	219.206	245.864
	<b>22.038.666</b>	<b>459.656</b>	<b>220.085</b>	<b>22.278.237</b>

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva legale indiv.	Riserva rivalutaz.	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	28.015	450.002	3.334.281	17.734.751		280.332	21.277.594
Destinazione del risultato dell'esercizio		84.100	187.822			-271.922	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)						8.410	-8.410
- altre destinazioni	491						491
Risultato dell'esercizio precedente						219.206	219.206
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>28.506</b>	<b>534.101</b>	<b>3.522.103</b>	<b>17.734.751</b>	<b>0</b>	<b>219.206</b>	<b>22.038.666</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio		65.762	146.868			-212.630	0
- altre destinazioni (3% f.di mutualistici)						6.576	-6.576
Altre variazioni	284				-1		283
Risultato dell'esercizio corrente						245.864	245.864
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>28.790</b>	<b>599.863</b>	<b>3.668.971</b>	<b>17.734.751</b>	<b>-1</b>	<b>245.864</b>	<b>22.278.237</b>

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	1.115	25,82	28.789

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 Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	28.789	B			
Riserve di rivalutazione	17.734.751	B	17.734.751		
Riserva legale	599.863				
Altre riserve	3.668.970	B	3.668.970		
<b>Totale</b>			<b>21.403.721</b>		
Quota non distribuibile			21.403.721		
<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	599.863
Riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	3.668.971
	<b>22.003.585</b>

**B) Fondi per rischi e oneri**

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

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
	93.131	93.131		
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Altri: fondo rischi per imposte	93.131			93.131
	<b>93.131</b>			<b>93.131</b>

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

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

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	96.833	85.853	10.980

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	85.853	14.500	3.520	96.833

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data.

**D) Debiti**

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

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	16.813.301	16.921.832	(108.531)

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	8.886.883			8.886.883
Debiti verso banche	598.398	900.460	4.768.301	6.267.159
Debiti verso fornitori	642.097	10.506		652.603
Debiti tributari	131.058			131.058
Debiti verso istituti di previdenza	8.333			8.333
Altri debiti	98.137	769.128		867.265
	<b>10.364.906</b>	<b>1.680.094</b>	<b>4.768.301</b>	<b>16.813.301</b>

**Debiti verso soci per prestito sociale**

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/12/2012 è pari a € 8.886.883, esso è allocato fra i debiti a vista, quindi tutti entro i 12 mesi.

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

	2008	2009	2010	2011	2012
<i>Prestito sociale (Euro)</i>	<b>7.509.492</b>	<b>8.041.023</b>	<b>8.806.952</b>	<b>9.322.421</b>	<b>8.886.883</b>
<i>n. soci</i>	<b>1.036</b>	<b>1.046</b>	<b>1.085</b>	<b>1.104</b>	<b>1.115</b>
<i>n. soci ammessi nell'anno</i>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>68</b>	<b>53</b>	<b>45</b>
<i>n. soci recessi nell'anno</i>	<b>142</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme, anche grazie alle agevolazioni fiscali di cui godono gli interessi nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste.

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è stato pari ad euro 67.167,80 fino al 31.12.2012, dal 1° gennaio 2013 è di euro € 72.187,25 ;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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

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

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

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. Nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

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

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

**XII aggiornamento del 21 marzo 2007**

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

	Descrizione	31/12/2012
A	Valore del prestito sociale	8.886.883
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	22.032.091
C	Valore di bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	36.331.275
D	Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	24.259.178
E	P.N. di riferimento = B+((D-C) x 50%)	22.032.091
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	66.096.272
G	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	<b>0,13</b>

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

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

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

	Descrizione	Importo
	Saldo al 31/12/2011	9.322.421
	Versamenti del periodo	806.027
	Interessi capitalizzati	119.946
	Prelievi	(1.361.511)
	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>8.886.883</b>

I **debiti v/banche** per mutui pari a €. 6.267.159 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	Imp. residuo al 31/12/2012	rimborsi entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	Rimb. oltre 5 anni	
	Immobili	N. Periodicità					
INTESA n. 6092837	Q. Romano 48	44	Semestrali	2.564.623	78.132	341.957	2.144.534
UNIPOL BANCA n. 6012736	Scanini 65	57	Mensili	117.589	18.786	98.803	0
AGEVOLATO N.6311252	Roane n. 2	17	Semestrali	267.980	31.137	138.187	98.655
COMUNE	Roane 5	10	Annuali	25.823	2.582	10.329	12.911
BPM mutuo n. 516648	Via Cechov n. 20	91	Trimestrali	750.109	24.246	106.295	619.568
BPM mutuo n. 516647	Via Cechov n. 20	91	Trimestrali	47.083	1.522	6.672	38.889
INTESA n. 10403608	Scanini n. 58	51	Semestrali	838.193	15.866	72.636	749.691
Veneto Banca mutuo n.305982	scale N/O						
Preammortamento	Scanini 58 scale A B L	54	Semestrali	1.255.759	26.126	125.580	1.104.053
	Scanini 58 scale C - D	60		400.000	400.000		0
				<b>6.267.159</b>	<b>598.398</b>	<b>900.460</b>	<b>4.768.301</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 31/12/2012 comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2012.

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.	3.642
Debiti v/ritenute lavorat. Autonomi	1.028
Debiti v/erario per ritenuta interessi soci	29.433
Debiti v/Erario per imposta sost. TFR	34
Debiti per IRAP	6.075
Debiti per IRES	90.845
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>131.058</b>

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

Altri debiti	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
<b>Entro 12 mesi</b>		
Debiti v/dipendenti	2.395	2.965
Debiti v/soci per deposito in eccesso	26.181	23.110
Debiti verso Comune di Milano per passi carrai	1.105	-
Debiti v/soci per risarcimento danni	350	150
Debiti diversi	68.106	49.269
<b>Totale debiti entro 12 mesi</b>	<b>98.137</b>	<b>75.493</b>
<b>Oltre 12 mesi</b>		
Debiti per cauzioni dei soci	497.452	477.857
Deposito vincolato via quinto romano	271.677	309.486
Debiti v/Consorzio Milano	-	15.217
<b>Totale debiti oltre 12 mesi</b>	<b>769.128</b>	<b>802.559</b>
<b>Totale debiti verso altri</b>	<b>867.265</b>	<b>878.053</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
147.851	138.529	9.322

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2012, 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
<b>Ratei passivi:</b>	
Energia elettrica	327
Stipendi	12.118
Contributi	3.381
Appalto riscaldamento anno 2012	119.598
Spese telefoniche	179
Sito internet	120
<b>Risconti passivi:</b>	
Rimborso porte blindate e serramenti	3.777
Rimborso persiane Roane	1.025
Rimborso tende da sole	694
Rimborso tende da sole Roane	478
Rimborso zanzariere	1.893
Rimborso lavori vari alloggi	4.261
	<b>147.851</b>

**Conti d'ordine**

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

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	17.743.101	15.381.763	2.361.338
	<b>17.743.101</b>	<b>15.381.763</b>	<b>2.361.338</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
Via Scanini 58/C-D	2.000.000
	<b>14.663.143</b>

Fideiussione	Importo
Oneri di urbanizzazione sottotetti via Scanini n. 58 scale A-B-L	93.018
Oneri di urbanizzazione sottotetti via Scanini n. 58 scale C-D	75.973
Rimborso IVA anno 2011	285.365
Rimborso IVA anno 2010	188.896
Rimborso IVA anno 2009	221.747
Rimborso IVA anno 2008	214.959
	<b>1.079.958</b>

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

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.920.206	1.794.132	126.074
Altri ricavi e proventi	20.732	28.721	(7.989)
	<b>1.940.938</b>	<b>1.822.853</b>	<b>118.085</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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Canoni di godimento alloggi	965.805	900.328	65.478
Canoni di godimento box	27.603	26.519	1.084
Rimborso riscaldamento alloggi	318.478	294.451	24.027
Rimb. spese manutenzione alloggi	315.095	311.143	3.952
Rimborso spese ascensori	40.436	41.090	- 653
Rimborso spese accessorie	96.045	94.069	1.975
Rimborsi spese cantine garagini solai	8.206	5.574	2.633
Rimborso posti auto	19.215	18.839	376
Rimborso IMU	18.180	-	18.180
Rimborso spese manutenzione staord.	49.358	41.950	7.408
Locazioni a terzi	20.828	20.340	488
Rimb. riscaldamento parti commerciali	23.710	23.172	538
Rimborso Riscaldamento Box	2.605	2.606	- 1
Rimborso spese manutenz. parti commerciali	14.641	14.050	591
<b>Totale</b>	<b>1.920.206</b>	<b>1.794.132</b>	<b>126.074</b>

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.336.890	1.239.635	97.255

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	28.102	33.143	(5.041)
Servizi	906.918	903.518	3.400
Salari e stipendi	163.108	151.624	11.484
Oneri sociali	55.302	54.123	1.179
Trattamento di fine rapporto	14.500	14.219	281
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		4.686	(4.686)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	29.426	23.820	5.606
Svalutazioni crediti attivo circolante	25.000	25.000	
Oneri diversi di gestione	114.534	29.502	85.032
<b>Totale</b>	<b>1.336.890</b>	<b>1.239.635</b>	<b>97.255</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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Materiale per pulizie A.Garibaldi	2.972	2.356	616
Materiale per pulizie Roane e Q.Romano	3.524	3.394	129
Materiale per pulizie Scanini	3.625	2.770	855
Materiale per pulizie Colla	1.692	1.104	588
Materiale di consumo :			
Acquisti materiale elettrico	150	478	- 328
Spese varie	1.554	3.004	- 1.449
Materiali per macchine ufficio	551	1.179	- 628
Materiale pubblicitario		500	- 500
Spese varie da addebitare	8.313	12.283	- 3.970
cancelleria e stampati	5.300	5.689	- 389
Beni inf. € 516	420	385	35
<b>Totale</b>	<b>28.102</b>	<b>33.143</b>	<b>- 5.041</b>

### Costi per servizi

Vengono di seguito elencati dettagliatamente:

Costi per servizi	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
<i>Energia elettrica:</i>			
Energia elettrica A. Garibaldi	5.344	5.184	160
Energia elettrica Roane e Quinto Romano	12.538	11.517	1.022
Energia elettrica Scanini	16.832	14.737	2.095
Energia elettrica Colla	3.791	2.644	1.147
Energia elettrica centr. Termica parti comm	907	776	131
Energia elettrica VIA CHECOV	145		145
Energia elettrica cantiere	170	-	170
Riscaldamento	293.148	269.964	23.185

Manutenzione riscaldamento	45.372	33.400		11.972
Manutenzione riscaldamento A. Garibaldi	5.367	6.531	-	1.164
Acqua calda centralizzata Scanini 58	26.175	25.950		225
Costo acqua calda centr.Roane/Q.Romano 48	28.540	33.825	-	5.285
Costo acqua calda san. Anita Garibaldi, 13	10.090	11.960	-	1.870
Acqua A.Garibaldi	9.415	7.668		1.748
Acqua Roane e Quinto Romano	13.800	12.593		1.206
Acqua Scanini	12.630	12.860	-	230
Acqua Colla	5.409	5.145		264
<i>Manutenzioni giardini:</i>				
Manutenzione giardino A. Garibaldi	1.296	1.817	-	521
Manutenzione giardino Roane e Quinto Romano	776	665		111
Manutenzione giardino Scanini	5.115	5.334	-	219
Manutenzione giardino Colla	1.804	2.086	-	282
Materiale per manutenzioni	13.389	19.023	-	5.633
<i>Manutenzioni ordinarie:</i>				
Manutenzione ordinaria A. Garibaldi	7.156	7.033		123
Manutenzione ordinarie Roane e Quinto Romano	12.657	11.505		1.152
Manutenzione ordinarie Scanini	25.087	19.605		5.482
Manutenzione ordinarie Colla	2.178	5.504	-	3.326
Manutenzioni varie	7.600	2.767		4.833
Manut. immobili - tende da sole	47.682	149.454	-	101.772
Costo zanzariere	2.610	1.987		623
COSTI x tende da sole Roane		3.521	-	3.521
Costi per porte interne alloggi	1.412	2.986	-	1.574
Costi per tende da sole Scanini		453	-	453
Costi per tende da sole Garibaldi	569			569
<i>Manutenzione ascensori:</i>				
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA A	1.469	1.770	-	301
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA B	2.735	2.997	-	262
Manutenzione ascensori A.Garibaldi SCALA C	1.980	2.095	-	115
Manutenzione ascensore Roane, 4	1.911	2.013	-	102
Manutenzione ascensore Roane, 5	2.074	2.619	-	545
Manutenzione ascensore Roane, 6	1.911	1.831		80
Manutenzione ascensore Roane, 7	4.217	2.686		1.531
Manutenzione ascensore Roane, 8	2.904	2.934	-	30
Manutenzione ascensore Scanini scala A	520	1.491	-	971
Manutenzione ascensore Scanini scala B		850	-	850
Manutenzione ascensore Scanini scala C	931	2.120	-	1.189
Manutenzione ascensore Scanini scala D	1.118	1.607	-	489
Manutenzione ascensore Scanini scala L	1.685	1.764	-	79
manutenzione ascensore S. E F G H I M	13.481	10.069		3.412
Servizi di pulizia stabili	25.662	21.828		3.834
Manutenz. ascensore Quinto Romano 48	2.922	3.570	-	648
Manut. elevatore disabili P. A. Garibaldi	577	469		109
Manutenzione elevatore disabili Roane 4	281	205		76
Disinfestazione e deratt.ione A.Garibaldi	578	1.295	-	717
Disinfestazione e derattizzazione Roane e Quinto Romano	2.018	1.567		451
Disinfestazione e derattizzazione Scanini	2.014	2.016	-	2
Disinfestazione e derattizzazione Colla	1.639	2.206	-	567
Disinfestazione e derattizzazione QR48	220	-		220
Disinfezione cani	3.425	2.559		866
Spese condominiali	40.298	33.017		7.280
Manutenzione impianti	12.750	-		12.750
Scheda Carburante	793	560		233
Spese per automezzi(bollo, manutenz)	690	749	-	59
Manutenz. macchine ufficio	380	360		20
Manutenzione hardware	1.262	1.342	-	80
Manutenzione software	1.393	1.333		60
Manutenzione sito internet	550	380		170

Legali e notarili	24.794	10.532	14.262
Consulenze tecniche per ristrutturazioni	4.587	2.172	2.415
Consulenze amministrative	24.289	22.342	1.948
Consulenze del personale	3.040	3.040	
Telefoniche	2.735	3.034	299
Telefoniche A. Garibaldi	179		179
Trasporti	166	127	39
Postali e valori bollati	2.083	2.385	302
Valori bollati	2	273	271
Assicurazioni stabili	21.112	21.180	68
Assicur. fidejussioni	5.817	4.706	1.111
Assicurazioni diverse	2.123	2.109	14
Assicurazioni	426	426	
Rappresentanze e promozionali	6.468	5.932	537
Sinistri su stabili	3.240	3.456	216
Revisioni e certificazioni	15.083	18.086	3.004
Costi consorzio Milano	13.897	-	13.897
Spese pubblicità	500		500
Spese bancarie B/Pop.Milano	100	332	232
Spese bancarie Intesa BCI	2.209	1.721	488
Spese bancarie Unicredit Banca	2.647	1.892	755
Spese bancarie Unipol banca	367	474	107
spese bancarie Banca Pop. Intra	416	243	173
Spese bancarie su mutui passivi	17.248	262	16.986
<b>Totale</b>	<b>906.918</b>	<b>903.518</b>	<b>3.401</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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Omaggi inferiori a € 25,82 imu/ici	2.500 89.726	2.500 6.749	
Tassa smaltimento rifiuti A. Garibaldi	178	136	42
Tassa smaltimento rifiuti Roane e Quinto Romano	433	330	103
Tassa smaltimento rifiuti Scanini	450	343	107
Tassa smaltimento rifiuti Colla	145	110	34
Passi carrai	1.105		1.105
Imposta di registro	471	409	62
Imposte sostitutive	1.000	2.250	- 1.250
Imposta di bollo	751	559	192
Diritti camerali	379	374	5
Sanzioni multe e ammende	15		15
Perdite su crediti	734	53	681
Contributi associativi	11.860	11.860	-
Abbonamenti a pubblicaz. e riviste	250	200	50
Oblazioni e contributi	4.186	2.278	1.908
Erogazioni liberali diverse		1.000	- 1.000
Contributi beneficenza	350	350	
<b>Totale</b>	<b>114.534</b>	<b>29.502</b>	<b>85.032</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012 (269.977)	Saldo al 31/12/2011 (277.519)	Variazioni 7.542
----------------------------------	----------------------------------	---------------------

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	8.947	18.161	(9.214)
Proventi diversi dai precedenti	30.879	21.737	9.142
(Interessi e altri oneri finanziari)	(309.803)	(317.417)	7.614
	<b>(269.977)</b>	<b>(277.519)</b>	<b>7.542</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Totale
Interessi su titoli	8.947
Interessi bancari e postali	9.980
Altri proventi	20.899
	<b>39.826</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

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

Descrizione	Totale
Interessi bancari	151.094
Premio CAP Veneto Banca	6.700
Interessi passivi su prestito sociale	149.258
Altri oneri su operazioni finanziarie	2.750
Arrotondamento	1
	<b>309.803</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
8.713	(7.358)	16.071

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Recupero spese ammissione soci	1.178	Sopravvenienze attive	1.899
Recupero spese e interessi legali	2.276	Recupero spese	4.720
Recupero spese	3.543	Abbuoni ed arrotondamenti attivi	363
Sopravvenienze e arrotondamenti attivi	500	Tassa ammissione soci	1.387
Sponsorizzazioni	3.596	Sponsorizzazioni	400
Totale proventi	11.093	Totale proventi	8.769
Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(77)	Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(82)
Sopravvenienze passive	(1)	Sopravvenienze passive	(828)
Oneri per partecipate	(2.302)	Oneri per partecipate	(15.217)
Totale oneri	(2.380)	Totale oneri	(16.127)
	<b>8.713</b>		<b>(7.358)</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
96.920	79.135	17.785

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	96.920	79.135	17.785
IRES	90.845	73.508	17.337
IRAP	6.075	5.627	448
	<b>96.920</b>	<b>79.135</b>	<b>17.785</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	342.784	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	94.266
Variazioni in aumento:		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	966.563	
Spese relative agli immobili	1.085.569	
ICI e imposte esercizi precedenti	89.726	
Ammortamenti	3.029	
Sanzioni	15	
Sopravv. pass.	2.302	
Perdite su crediti	734	



Interessi passivi indeducibili	76.408	
Accantonamenti per rischi su crediti	25.000	
Oblazioni e rappresentanza	11.004	
	2.260.350	
Variazioni in diminuzione:		
Proventi degli immobili	(965.805)	
Accantonamento a riserva legale (30%-3%)	(66.383)	
Destinazione 3% ai fondi mutualistici	(7.376)	
Utile destinato a riserva legale indivisibile	(66.383)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(51.782)	
Soppravvenienze attive non tassate	(945)	
Contributo comunale sugli immobili	(9.466)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(233.025)	
Rimborsi spese	(857.064)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(14.560)	
	(2.272.789)	
Imponibile fiscale	330.345	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		90.845

### 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 7.161.

### Altre informazioni

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

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

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

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è

prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni						
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%	
ESERCIZIO	2004	1.220.921	100%	1.202.430	98,49%	18.491	1,51%	
ESERCIZIO	2005	1.425.408	100%	1.340.424	94,04%	84.984	5,96%	
ESERCIZIO	2006	1.778.024	100%	1.721.859	96,84%	56.165	3,16%	
ESERCIZIO	2007	1.615.031	100%	1.538.157	95,24%	76.875	4,76%	
ESERCIZIO	2008	1.630.829	100%	1.549.260	95,00%	81.569	5,00%	
ESERCIZIO	2009	1.731.639	100%	1.668.534	96,36%	63.105	3,64%	
ESERCIZIO	2010	1.747.310	100%	1.684.217	96,39%	63.093	3,61%	
ESERCIZIO	2011	1.794.134	100%	1.733.963	96,65%	60.169	3,35%	
ESERCIZIO	2012	1.920.206	100%	1.861.027	96,92%	59.179	3,08%	

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*