

## NOTA INTEGRATIVA al bilancio al 31/12/2008

### PREMESSA

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127, che ha dato attuazione alle Direttive CEE 25 luglio 1978, n. 78/660 (IV Direttiva) e 13 giugno 1983, n. 83/349 (VII Direttiva) in materia di redazione dei conti annuali e consolidati, ed in modo conforme al D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, recante la riforma organica della disciplina delle società di capitali e delle società cooperative.

E' stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui al comma 1 dell'art. 2435 bis del codice civile, e pertanto non è stata redatta la relazione sulla gestione. Per altro, nella nota integrativa, al paragrafo "Note informative sulla gestione" sono riportati elementi ritenuti utili per completezza di informativa in merito alla gestione dell'attività sociale.

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del codice civile, non esistono azioni o quote delle entità legali ivi indicate possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che nessuna azione o quota di tali entità è stata acquistata o alienata dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Il Bilancio si compone dei seguenti documenti:

- stato patrimoniale (attivo, passivo e, in calce a questo, i conti d'ordine);
- conto economico;
- nota integrativa.

La presente nota integrativa costituisce pertanto, con lo stato patrimoniale ed il conto economico, parte integrante del bilancio, risultando con essi un unico documento. La sua funzione è quella di illustrare le voci contenute negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, integrandone i dati sintetico-quantitativi, e di fornire ulteriori elementi di valutazione.

Vengono inoltre fornite nella presente nota integrativa tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 2423 *ter* del codice civile, si segnala che:

- non sono state aggiunte ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile;
- i dati del presente bilancio sono stati affiancati a quelli relativi all'esercizio precedente.

I dati della presente nota integrativa sono espressi in unità di euro e pertanto i prospetti e le tabelle che seguono sono stati integrati, per esigenze di quadratura dei saldi, con l'evidenziazione degli eventuali arrotondamenti necessari.

<b>NOTE INFORMATIVE SULLA GESTIONE</b>
--

Signori Soci,

Le risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2008 confermano la notevole espansione dell'attività sin dalla costituzione della società. L'esercizio che si è appena concluso chiude infatti con un utile di euro 2.327, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 169.836 e delle imposte di competenza per Euro 22.589, mentre i ricavi netti assommano ad Euro 854.290, con un incremento del 12,3 % rispetto al precedente esercizio.

La società opera nel settore dell'edilizia residenziale in qualità di cooperativa edile a proprietà indivisa, proponendosi di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibile. Soddisfare il bisogno abitativo per Dar significa in primo luogo dare una casa dignitosa in cui vivere, in buone condizioni e che risponda alle necessità dei soci; ma anche costruire un contesto abitativo significativo, in cui si realizzino relazioni di vicinato positive e dinamiche di integrazione e interazione all'interno del quartiere.

Nel corso dell'esercizio, la Cooperativa DAR ha superato il significativo traguardo dei 200 alloggi, grazie all'assegnazione ai soci di 21 alloggi a Milano, nel Villaggio Grazioli, e di 4 alloggi in Lodi, via Marescalca. Tuttavia bisogna constatare difficoltà crescenti: il nuovo governo ha annunciato il Piano casa, che promette molto alla vendita e poco all'affitto, senza per altro tradursi sinora in provvedimenti concreti. La Regione Lombardia riserva l'accesso all'affitto a "cittadini dell'Unione Europea". Il Comune di Milano, riduce gli alloggi per le fasce deboli dai 20.000 annunciati nel 2005 ai 3.000 messi a bando nel 2008 di cui solamente 750 destinati all'affitto!

L'attività di DAR nel 2008 si è estrinsecata anche nell'avvio di nuove prospettive di attività, con risultati importanti.

Con Fondazione Housing Sociale, che ha ottenuto l'assegnazione di 3 aree a Milano, DAR ha iniziato un percorso per costituire, su una di esse, il soggetto gestore degli alloggi che vi saranno realizzati, avendo la possibilità di assegnarne una parte ai propri soci e, in prospettiva, di divenirne eventualmente proprietaria.

Col Comune di Cormano DAR ha collaborato, in qualità di Partner del Comune, alla presentazione di un progetto, risultato fra i vincitori del II bando regionale "Contratti di Quartiere", che prevede la costruzione di nuovi alloggi a canone sociale, in cui trasferire abitanti di un edificio comunale da

demolire, e di altri alloggi a canone moderato. DAR sta ora lavorando per partecipare alle gare per la assegnazione dei lavori e per l'accompagnamento alla mobilità.

Infine, Dar è partner con Provincia di Milano e altre associazioni in un altro progetto vincitore di un bando di Fondazione Cariplo per la coesione sociale, relativo a interventi in Milano, zona Affori-Paolo Pini.

Tra altri fatti di rilievo accaduti nell'esercizio, segnaliamo anche riconoscimenti mediatici lusinghieri. Il più importante è stato un bel servizio di Report su Rai 3 che nell'ottobre scorso ha dedicato a Dar un ampio spazio fra le Buone Notizie.

Ai fini di un'analisi del risultato economico della società, di seguito si espone lo schema di riclassificazione del conto economico a valore della produzione.

DESCRIZIONE	31/12/2008 (A)	%	31/12/2007 (B)	%	VARIAZ. (C = A-B)	% (C/B)
Ricavi di esercizio	854.290		760.639			
Sconti, abbuoni, resi e premi	0		0			
<b>Ricavi netti di esercizio (Fatturato)</b>	<b>854.290</b>	<b>98,9</b>	<b>760.639</b>	<b>98,57</b>	<b>+ 93.651</b>	<b>+ 12,3</b>
Variatione rimanenze di prodotti	0		0			
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	9.491		11.057			
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>863.781</b>	<b>100</b>	<b>771.696</b>	<b>100</b>	<b>+ 92.085</b>	<b>+ 11,93</b>
Acquisti netti	0		0			
Variatione delle rimanenze materie prime	0		0			
Spese per servizi	516.999		472.310			
<b>VALORE AGGIUNTO GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>346.782</b>	<b>38,74</b>	<b>299.386</b>	<b>38,80</b>	<b>+ 47.396</b>	<b>+ 15,83</b>
Costo del lavoro	95.864		74.539			
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (M.O.L.)</b>	<b>250.918</b>	<b>29,05</b>	<b>224.847</b>	<b>29,13</b>	<b>+ 26.071</b>	<b>+ 11,59</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni	156.836		151.560			
<b>MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.)</b>	<b>94.082</b>	<b>10,89</b>	<b>73.287</b>	<b>9,50</b>	<b>+ 20.795</b>	<b>+ 28,37</b>
Oneri finanziari	155.419		106.369			
<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>-61.337</b>	<b>7,10</b>	<b>-33.082</b>	<b>4,29</b>	<b>- 28.255</b>	<b>+ 85,41</b>
Proventi e oneri diversi	82.977		47.789			
Proventi finanziari	3.276		2507			
Plusvalenze e minusvalenze finanziarie	0		0			
Plusvalenze e minusvalenze su immobilizzazioni	0		0			

Rivalutazioni e svalutazioni	0		0			
Proventi e oneri straordinari	0		0			
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>24.916</b>	<b>2,88</b>	<b>17.214</b>	<b>2,23</b>	<b>+ 7.703</b>	<b>+ 44,75</b>
Imposte nette	22.589		14.143			
<b>RISULTATO DI BILANCIO</b>	<b>2.327</b>	<b>0,27</b>	<b>3.071</b>	<b>0,40</b>	<b>- 744</b>	<b>- 24,23</b>

L'incremento del valore della produzione (+ 11,93 % rispetto al 2007) è principalmente connesso ai maggiori ricavi dovuti alle nuove assegnazioni avvenute tra luglio e agosto 2008 al villaggio Grazioli ed a Lodi Marescalca.

Avendo contenuto i costi per servizi (rappresentati dagli oneri per locazioni passive e spese degli immobili), il valore aggiunto della gestione caratteristica ha registrato un incremento del 15,83%.

Pur in presenza di un maggior costo dei collaboratori, dovuto al rafforzamento della struttura DAR sul fronte della realizzazione dei programmi di accompagnamento sociale e di adeguamento dei supporti amministrativi e gestionali, il margine operativo lordo (MOL) ha comunque potuto registrare un incremento dell'11,59% ; mentre il margine operativo netto (MON) è migliorato di ben il 28,37%, poiché gli ammortamenti dell'esercizio non registrano variazioni di rilievo, ciò in relazione al regime di non ammortamento previsto per gli immobili in proprietà (Grazioli). Il rovescio della medaglia sta nell'incremento degli oneri finanziari, principalmente dovuto a quelli che gravano sul nuovo investimento di Grazioli: ne è conseguito un peggioramento di 28.255 euro nel risultato della gestione caratteristica.

Il risultato ante imposte è comunque positivo: il significativo progresso rispetto all'esercizio precedente (+ 44,75%) è dovuto all'incremento della voce proventi e oneri diversi. In particolare, tra i proventi si segnalano: crediti di imposta per risparmio energetico sull'investimento Lodi Marescalca (quota 2008: 21.562 Euro), rimborsi spese legali su morosità ( 16.288 Euro), cessione diritto di soprizzo via Bembo (23.458 Euro), contributi liberali (22.860 Euro), sopravvenienza su conguagli spese GE.FI. ( 16.610 Euro).

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Ad oggi non si rilevano eventi successivi alla data del 31.12.2008 tali da richiedere rettifiche od annotazioni integrative al bilancio in esame.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il 2009 registrerà un incremento dei volumi di attività, che espliciteranno per l'intero anno costi e ricavi delle assegnazioni di Grazioli e Lodi Marescalca effettuate nel secondo semestre del 2008.

Per contro, l'attuale congiuntura economica negativa a livello nazionale e mondiale manifesta alcuni inevitabili riflessi anche sulla Vostra società; sebbene, sino ad oggi, in misura non accentuata, in quanto il soddisfacimento del bisogno abitativo è primario rispetto ad altri consumi familiari. Riteniamo inoltre che

le azioni attivate da alcuni anni per controllare il fenomeno delle morosità, basate sulla tempestiva conoscenza dei singoli casi che toccano i nostri soci assegnatari, si stiano dimostrando utili strumenti di contenimento del fenomeno.

In ogni caso, la società mantiene un costante monitoraggio sull'andamento dei flussi economici e finanziari, onde percepire tempestivamente eventuali segnali di criticità ed intervenire adottando le misure necessarie, sempre con attenzione allo spirito e agli obiettivi cooperativistici propri di DAR.

### **Ammissione dei nuovi soci ( art. 2528 c.c.)**

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, e in particolare nei confronti dei soci richiedenti alloggio, anche nel 2008 sono stati seguiti i criteri contenuti nel "Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi". Premesso che per gli alloggi di proprietà di terzi la concessione è effettuata con i limiti nascenti dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità, non possono ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo nella stessa regione, né i soci che abbiano in corso un rapporto locatizio o di concessione relativo a un alloggio idoneo nella stessa provincia a loro attribuito in godimento dalla Cooperativa.

Non possono inoltre ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci il cui nucleo familiare sia titolare di reddito superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione. Ai fini di cui al comma precedente si intende per nucleo familiare l'insieme delle persone che abiteranno nell'alloggio.

L'attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche o ad associazioni con i requisiti e per i fini di cui all'ultimo capoverso del comma 1 dell'art. 4 dello Statuto.

Nel seguito si riporta la sintesi della movimentazione intervenuta nell'esercizio.

N° soci al 31-12- 2007	1.211	
domande di ammissione pervenute	42	
domande di ammissione esaminate	45	
domande di ammissione accolte	45	
recessi di soci pervenuti	12	
recessi di soci esaminati	13	
recessi di soci accolti	13	
totale soci esclusi	0	
totale rimborsi per soci receduti		7.828,90
totale soci al 31-12-2008	1.243	

### **Documento programmatico sulla sicurezza**

Ai sensi del punto 26 dell'allegato al D.Lgs. n. 196/2003 recante il Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Cooperativa ha aggiornato nei termini il documento in esame.

### **Assoggettamento ad attività di direzione e coordinamento**

La società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione utilizzati per redigere il presente bilancio non si discostano da quelli seguiti per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai principi generali:

- della prudenza. Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- della competenza economica. L'effetto delle operazioni di gestione e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- della prospettiva di funzionamento dell'impresa;
- della continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo, condizione essenziale per la comparabilità dei bilanci nei diversi esercizi;
- della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali. Le operazioni e tutti gli accadimenti economici sono state rappresentati secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri utilizzati nella redazione del bilancio vengono di seguito illustrati con riferimento alle singole voci di bilancio.

### **Immobilizzazioni immateriali**

I valori originari d'iscrizione sono rappresentati dal costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, o dal costo di produzione, comprensivo di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile. Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi ed imputati direttamente alle singole voci.

Sono costituite essenzialmente da Opere straordinarie su Immobili di proprietà ALER e del Comune di Milano. Dette unità immobiliari sono assegnate in godimento ai soci della Cooperativa.

Gli oneri di cui sopra, sono ammortizzati con aliquote dipendenti dalla durata dei rispettivi contratti e precisamente:

- ° Spese di ristrutturazione Corvetto: anni 15;
- ° Spese di ristrutturazione Tracia 1: anni 14 e mesi 9;
- ° Spese di ristrutturazione Q.Oggiaro 1: 15 anni;
- ° Spese di ristrutturazione Aler Vari: anni 14;
- ° Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro 2: anni 15;
- ° Spese di ristrutturazione Aler 2001: anni 15;
- ° Spese di ristrutturazione Stadera : anni 25
- ° Spese di ristrutturazione Lodi Bay: anni 4

Per le altre immobilizzazioni immateriali sono stati applicati i seguenti criteri:

- ° Costi di impianto e di ampliamento: anni 5 ( aliquota 20%);
- ° Oneri pluriennali legati all'accensione di mutui: in relazione alla durata del contratto.
- ° Licenze d'uso software : 33,33%

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro e pertanto una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in esercizi successivi, vengono meno le cause che hanno determinato la svalutazione, il valore originario viene ripristinato al netto degli ulteriori ammortamenti non calcolati a causa della precedente svalutazione.

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori d'acquisto e di ogni altro onere che la cooperativa ha dovuto sostenere perché l'immobilizzazione potesse essere utilizzata.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati sistematicamente nel corso degli esercizi e calcolati sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. La durata economica ipotizzata per le diverse categorie ha comportato l'applicazione delle seguenti aliquote, invariate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Fabbricati civili di proprietà: non ammortizzati ;
- Fabbricati civili costruiti con diritto di superficie: ammortamento finanziario dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il numero degli anni di durata residua della concessione : 90 anni
- Macchine elettroniche d'ufficio: anni 5 aliquota 20%
- Mobili Ufficio : aliquota 12%

Come già relazionato negli esercizi precedenti, gli immobili civili non sono stati ammortizzati nonostante siano, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili, e, quindi, teoricamente ammortizzabili

per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Secondo il testo unico imposte sui redditi, l'immobile civile locato, in questo caso assegnato in godimento al socio, non può essere considerato strumentale all'attività d'impresa. In tal caso il bene forma l'oggetto e non il mezzo dell'attività svolta. Il reddito viene determinato in base al capo II del titolo I del Tuir.

Nell'esercizio 2005, detti immobili sono stati rivalutati in base alla Legge 23/12/2005 n° 266 secondo le disposizioni contenute nell'art. 1 commi da 469 a 476.

La cooperativa ha scelto di rivalutare la categoria omogenea degli immobili civili e quindi non ammortizzabili per le ragioni in precedenza esposte.

L'imposta sostitutiva è stata imputata a diretta riduzione del saldo attivo risultante dalla rivalutazione.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni fatte trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, delle immobilizzazioni stesse.

Ciò rispecchia anche i criteri dettati dalla Legge di cui sopra.

Nell'esercizio 2008, gli immobili civili appartenenti alla categoria omogenea "immobili di proprietà fiscalmente non soggetti ad ammortamento" sono stati rivalutati ai sensi dell'art.15 del D L 385/2008, nei limiti del valore di comune commercio, determinato come specificato in apposito paragrafo della presente nota integrativa.

Non si sono riscontrate riduzioni durevoli delle condizioni di utilizzo futuro e conseguente perdita durevole di valore, e pertanto non si è reso necessario procedere a svalutazioni delle immobilizzazioni.

## **Partecipazioni**

Le altre partecipazioni immobilizzate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Qualora si riscontri una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in uno o più esercizi successivi, vengono meno le cause che hanno determinato la svalutazione, il valore viene totalmente o parzialmente ripristinato fino alla concorrenza, al massimo, del valore originario di acquisto.

Trattasi di partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non vi sono partecipazioni che non rappresentino un investimento durevole.

### **Crediti**

Risultano iscritti al valore di presunto realizzo al termine dell'esercizio. Il processo valutativo è stato realizzato con riferimento ad ogni posizione creditoria, tenendo conto di tutte le situazioni già manifestatesi o comunque desumibili da elementi certi e precisi che possano comportare delle perdite. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato ottenuto mediante l'iscrizione di appositi fondi di svalutazione.

### **Disponibilità liquide**

I depositi bancari e la cassa sono iscritti in bilancio al valore nominale.

### **Ratei e risconti attivi e passivi**

Sono quote di costi e di proventi comuni a più esercizi determinate secondo criteri di competenza temporale.

### **Fondi per rischi e oneri**

Non si è reso necessario procedere ad accantonamenti a fondi rischi, non sussistendo le condizioni che ne giustificano la costituzione.

### **Fondo TFR**

Il trattamento di fine rapporto corrisponde alla sommatoria dei debiti maturati alla fine dell'esercizio a favore di ciascun dipendente in rapporto all'anzianità conseguita.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Riconoscimento dei ricavi.**

I ricavi, relativi a prestazioni di servizi, prevalentemente costituiti da assegnazioni in godimento di alloggi ai Soci, sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

I proventi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### **Oneri finanziari**

Sono generalmente spesati nell'esercizio. Possono essere portati ad incremento delle immobilizzazioni materiali nei limiti di quelli specificamente sostenuti in fase di costruzione delle stesse, sino al momento di loro entrata in esercizio.

**Imposte sul reddito**

Le imposte sono calcolate sul reddito imponibile dell'esercizio determinato considerando le variazioni fiscali di natura temporanea e permanente e le eventuali interferenze fiscali. Qualora si verificano differenze temporanee tra il risultato di esercizio ed il reddito imponibile ai fini IRES ed IRAP, l'imposta differita è calcolata tenendo conto dell'aliquota fiscale vigente. Il calcolo delle imposte anticipate e differite viene eseguito ogni anno. In particolare, le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio della prudenza, solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero: quest'anno non si sono verificati i presupposti per iscrivere tali poste.

Le aliquote assunte a base di calcolo sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (metodo retributivo ex art. 17 D.lgs. 446/97)
- IRES 27,50% (DPR 22/12/1986 n.917 e Art. 1 co. 33 lettera e) L.244 24/12/2007)

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

Le garanzie risultano iscritte per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

Gli impegni sono indicati al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

**Deroghe**

Non vi sono deroghe ai criteri di valutazione applicati.

**VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO****ATTIVO****B. IMMOBILIZZAZIONI****Immobilizzazioni immateriali**

Descrizione	Diritti e br. industriali	Altre
Costo storico	4.700	2.607.914
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	1.567	811.517
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0
Saldo inizio esercizio	3.133	1.796.397
Acquisti nell'esercizio	2.900	105.073
Riclassificazioni da altra voce	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0
Fondo ammortamento beni ceduti	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0
Ammortamenti nell'esercizio	2.534	138.262
Svalutazioni nell'esercizio	0	0
<b>totale calcolato</b>	<b>3.499</b>	<b>1.763.208</b>

Le principali variazioni sono da ascrivere a licenze d'uso software per € 2.900, ad investimenti nello stabile di Stadera di proprietà ALER per € 17.020, in quello di Lodi Marescalca di proprietà del Comune di Lodi per € 76.177, a interventi straordinari su altri immobili di proprietà Aler e Comune di Milano per € 11.876.

### Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Terreni e fabbricati	Altri beni	Immobilizz. e acconti
Costo storico	1.528.318	17.259	379.640
Rivalutazioni in esercizi precedenti	91.958	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	14.575	9.309	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0
Saldo inizio esercizio	1.605.701	7.950	379.640
Acquisti nell'esercizio	70.075	203	9.491
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0	0
Fondo ammortamento beni ceduti	0	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	323.380	0	0
Ammortamenti nell'esercizio	13.759	2.291	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0
<b>totale calcolato</b>	<b>1.985.397</b>	<b>5.862</b>	<b>389.131</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>1.985.397</b>	<b>5.863</b>	<b>389.131</b>

Gli incrementi dell'esercizio della voce "Terreni e Fabbricati" si riferiscono per € 23.740 alla costruzione di Seregno, per € 10.867 al fabbricato di Cernusco, per € 416 al fabbricato di Salasco, per € 35.051 al fabbricato di Affori. La voce "altri beni" si riferisce a mobili e macchine ufficio, ovvero a beni di modesto valore interamente ammortizzati nell'anno. Le acquisizioni dell'esercizio alla voce "Immobilizz. e acconti" si riferiscono a interessi capitalizzati di competenza del fabbricato di Grazioli per € 9.491.

Come riferito al paragrafo precedente "Criteri di valutazione, gli immobili appartenenti alla categoria omogenea "Immobili di proprietà fiscalmente non soggetti ad ammortamento" sono stati oggetto di rivalutazioni negli esercizi 2005 e 2008 secondo le disposizioni contenute rispettivamente nell'art. 1 commi da 469 a 476 della legge 266/2005 e nell'art.15 decreto legge 385/2008, allo scopo di allineare i valori di libro ai valori di comune commercio.

In particolare, la rivalutazione effettuata nell'esercizio 2008 è stata eseguita con le seguenti modalità: per ciascun immobile si è rilevata la media delle quotazioni riportate, per la tipologia specifica riferibile all'immobile, dall'Agenzia del Territorio e dalla Borsa Immobiliare di Milano; la rivalutazione è stata pari alla differenza tra detta media ed il valore di libro ed è stata interamente portata ad incremento del valore di libro. Per il solo immobile di Seregno la rivalutazione non è stata applicata, in quanto trattasi di immobile di recente acquisizione ed inoltre gratuitamente devolvibile al Comune di Seregno ed è - quindi

- l'unico immobile di proprietà soggetto ad ammortamento, per altro non rilevante a fini fiscali.

Si attesta che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito delle rivalutazioni suindicate non sono superiori ai 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.

### Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Partecipazioni	Crediti	Altri titoli
Costo storico	8.936	13.934	70.000
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0
Saldo inizio esercizio	8.936	13.934	70.000
Acquisti nell'esercizio	0	1.268	0
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0	70.000
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0
<b>totale calcolato</b>	<b>8.936</b>	<b>15.202</b>	<b>0</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>8.936</b>	<b>15.201</b>	<b>0</b>

La principale variazione è da ascrivere alla alienazione totale di quote di fondi comuni di investimento posseduti all'inizio dell'esercizio.

### Partecipazioni

Le partecipazioni, invariate, risultano iscritte tra le immobilizzazioni in quanto sono destinate ad investimento duraturo. Trattasi di partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione come da dettaglio seguente:

Mag 2 Società Cooperativa	€	53.
Banca Etica	€	2.625.
Consorzio Ca' Granda	€	6.000.
Confircoop	€	<u>258.</u>
Totale	€	8.936.

### Crediti

Tali crediti si riferiscono principalmente a depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni in cui DAR è locataria.

**C. ATTIVO CIRCOLANTE****Crediti**

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Verso clienti	78.030	87.356	9.326
Crediti tributari	31.851	51.626	19.775
Verso altri	48.928	93.051	44.123
<b>totale calcolato</b>	<b>158.809</b>	<b>232.033</b>	<b>73.224</b>

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze:

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi ma entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	87.356	0	0	87.356
Crediti tributari	47.883	3.743	0	51.626
Verso altri	93.051	0	0	93.051
<b>totale calcolato</b>	<b>228.290</b>	<b>3.743</b>	<b>0</b>	<b>232.033</b>

La voce crediti verso clienti è così costituita:

Descrizione	Importo
Crediti verso soci assegnatari	103.674
Fondo svalutazione	-530
Fondo svalutazione tassato	-23.081
Fatture da emettere	7.293
<b>totale calcolato</b>	<b>87.356</b>

Il valore nominale dei crediti verso clienti risulta rettificato per le perdite per inesigibilità ragionevolmente previste tramite un fondo di svalutazione appositamente stanziato, del quale si riportano le movimentazioni registrate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Fondo sv.cr. art.2426 c.c.	Fondo sv.cr. art.106 TUIR	Totale
Saldo iniziale	25.530	530	26.060
Utilizzo fondo svalutazione crediti nell'esercizio	14.919	0	14.919
Accantonamento fondo sval. crediti nell'esercizio	13.000	0	13.000
<b>totale calcolato</b>	<b>23.611</b>	<b>530</b>	<b>24.141</b>

I crediti verso altri sono costituiti dalle seguente voci:

Descrizione	Importo
Credito verso ALER	8.712
Fornitori conto anticipi	30
Caparre Confirmatorie	30.419
Crediti diversi	206
Credito verso ALER Stadera	33.722
Credito Comune di Seregno	1.125
Credito Vs soci assegnatari Stadera	18.812
Erario c/Imposta sostitutiva	25
<b>totale calcolato</b>	<b>93.051</b>

**Disponibilità liquide**

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Depositi bancari e postali	98.327	40.404	-57.923
Assegni	6.000	536	-5.464
Denaro e valori in cassa	1.746	857	-889
<b>totale calcolato</b>	<b>106.073</b>	<b>41.797</b>	<b>-64.276</b>

Il decremento è correlato ai flussi generati dal completamento dell'investimento in Lodi e conseguente pagamento dei fornitori.

**D. RATEI E RISCONTI**

Misurano proventi (oneri) la cui manifestazione numeraria è posticipata (anticipata) rispetto alla competenza economica.

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Risconti attivi	3.036	919	-2.117
<b>totale calcolato</b>	<b>3.036</b>	<b>919</b>	<b>-2.117</b>

**PASSIVO****A. PATRIMONIO NETTO**

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Incremento	Decremento	Valore al 31/12/2008
Capitale	498.409	38.075	0	536.484
Riserve di rivalutazione	86.441	263.380	0	349.821
Riserva legale	2.553	921	0	3.474
Altre riserve	269.463	2.057	0	271.520
Utile (Perdita) dell'esercizio	3.071	0	744	2.327
<b>totale calcolato</b>	<b>859.937</b>	<b>304.433</b>	<b>744</b>	<b>1.163.626</b>

Con riferimento alla consistenza delle voci di patrimonio netto, si analizzano nel prospetto che segue le variazioni registrate nel corso dell'esercizio:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve Rival.ne	Altre riserve	Risultato esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	498.409	2.553	86.441	269.463	3.071	859.937
Versamenti dei soci, netti	38.075					38.075
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- a riserva legale		921			- 921	
- al Fondo mutualistico					- 92	- 92
- altre destinazioni				2.058	- 2.058	
- arrotondamento				- 1		-1
Risultato dell'esercizio corrente					2.327	2.327
Rivalutazione ex art. 15 DL 185/2008			263.380			263.380
Alla fine dell'esercizio corrente	<b>536.484</b>	<b>3.474</b>	<b>349.821</b>	<b>271.520</b>	<b>2.327</b>	<b>1.163.626</b>

Le voci di patrimonio netto vengono analiticamente indicate nel prospetto seguente con la specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione, distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Descrizione	Poss.Util. A / B / C	Importo	Quota disponibile	Util.nei 3 es. prec.cop.perd.	Util.nei 3 es. prec.altro
Capitale	B	536.484	536.484	0	0
Riserve di rivalutazione	A B	349.821	349.821	0	0
Riserva legale	B	3.474	3.474	0	0
Riserve non distribuibili	A B	271.521	271.521	0	0
<b>totale calcolato</b>		<b>1.161.300</b>	<b>1.161.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>quota non distribuibile</b>		<b>0</b>	<b>1.161.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>quota distribuibile</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Legenda:

- A = per aumento di capitale;
- B = per copertura perdite;
- C = per distribuzione ai soci

La composizione della voce “Altre riserve” risulta essere la seguente:

Descrizione	Importo
Riserva contributi Tavola Valdese	23.992
Riserva Contributi Fondazione Cariplo	206.583
Riserva Contributi CCIA	653
Riserva da Donazione	30.987
Riserva da conversione in Euro	1
Riserva Indivisibile	9.305
<b>totale calcolato</b>	<b>271.521</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>-1</b>
<b>da bilancio</b>	<b>271.520</b>

Informazioni relative alla composizione della voce “Riserve di rivalutazione”

Descrizione	Importo
Rivalutazione ex L. 266/2005	86.441
Rivalutazione ex art. 15 DL 185/2008	263.380
<b>da bilancio</b>	<b>349.821</b>

Entrambe le rivalutazioni hanno riguardato la voce terreni e fabbricati “fiscamente non soggetti ad ammortamento” e sono state effettuate entro i limiti del valore di comune commercio attribuibile ai singoli immobili di proprietà sulla base dei valori desunti dalle quotazioni fornite dall’Agenzia del Territorio mediate con le quotazioni fornite dalla Borsa Immobiliare di Milano

**C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

Descrizione	Importo
Saldo iniziale	7.101
Imposta sostitutiva rivalutazione fondo TFR	216
Utilizzo fondo TFR nell'esercizio	0
Recupero quota fondo pensione	- 24
Accantonamento quota TFR dell'esercizio	4.714
<b>Totale calcolato</b>	<b>12.007</b>

Il fondo corrisponde alla sommatoria delle indennità maturate da ciascun dipendente alla data di chiusura dell'esercizio.

**D. DEBITI**

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	1.999.104	2.053.093	53.989
Debiti verso banche	762.351	667.330	-95.021
Debiti verso altri finanziatori	247.935	245.259	-2.676
Debiti verso fornitori	112.705	36.598	-76.107
Debiti tributari	8.902	11.471	2.569
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.979	3.346	367
Altri debiti	145.383	253.254	107.871
<b>Totale calcolato</b>	<b>3.279.359</b>	<b>3.270.351</b>	<b>-9.008</b>

Le principali variazioni sono da ascrivere a diminuzione dei debiti verso banche per mutui, per pagamenti delle rate correnti, e dei debiti verso fornitori per pagamento delle fatture su investimenti (Lodi Marescalca). Per contro la voce "Altri debiti" risulta incrementata principalmente a motivo della fattura da ricevere dal Consorzio Ca'Granda per interessi su quota a carico DAR del mutuo contratto per Grazioli in corso di accollo, e per la rilevazione del debito per il vitalizio riconosciuto alla donatrice dell'immobile di Cernusco S/N.

All'interno dei debiti verso banche sono ricompresi i mutui.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, si precisa che, a fronte dei sopraccitati mutui, è stata rilasciata ipoteca di primo grado sui fabbricati di proprietà dettagliati nel seguente prospetto:

Mutuo Banca Etica acceso nel 1999 per originari € 232.406, residuo 21.677 – iscritta Ipoteca per € 464.811
Mutuo Banca Etica acceso nel 2000 per originari € 77.469, residuo 42.713 – iscritta Ipoteca per € 154.937
Mutuo Banca Etica acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo 172.298 – iscritta Ipoteca per € 400.000

Le Ipoteche sono iscritte sugli immobili di proprietà, mentre per quella relativa al mutuo più recente, l'ipoteca è estesa al diritto di superficie di Seregno.

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRAP per Euro 715, rilevato al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio .
- il debito per ritenute alla fonte operate per Euro 10.756

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze:

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi ma entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	763.719	1.289.374		2.053.093
Debiti verso banche	98.585	343.952	224.793	667.330
Debiti verso altri finanziatori	2.677	10.704	231.878	245.259
Debiti verso fornitori	36.598	0		36.598
Debiti tributari	11.471	0		11.471
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.346	0		3.346
Altri debiti	253.254	0		253.254
<b>totale calcolato</b>	<b>1.169.650</b>	<b>1.644.030</b>	<b>456.671</b>	<b>3.270.351</b>

I debiti verso fornitori comprendono:

Descrizione	Importo
Comune di Milano	3.690
AEM SPA	276
Acistar due sas	161
Cad Station srl	40
Furlan Domenico	1.962
Del Comune Marco	600
Fiorenzuola Emilia	752
Rea sas	1.800
Edilpaul	1.278
AEB Trading	1.258
F.A.L. di Filisetti Luca	144
Terragni Fabio sas	58
Fatture da ricevere	24.579
<b>totale calcolato</b>	<b>36.598</b>

Gli altri debiti sono costituiti dalle seguente voci:

Descrizione	Importo
Debiti verso soci	73.966
Debiti verso personale dipendente	1.077
Debiti verso amministrazione Stadera	52.189
Debito verso Consorzio Ca' Granda	45.561
Debiti verso amm.ne Grazioli	1.060
Debiti verso Comune di Lodi	535
Debito Vitalizio Cernusco	60.000
Debiti diversi	1.720
Altri debiti	7.527
Debito verso condominio Affori	9.620
<b>totale calcolato</b>	<b>253.255</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>-1</b>
<b>da bilancio</b>	<b>253.254</b>

La voce Debiti verso soci si riferisce principalmente a : cauzioni fruttifere ed infruttifere (51.307); depositi di prenotazione (14.072); rimborsi dovuti a soci receduti (7.349).

### E. RATEI E RISCONTI

Misurano oneri (proventi) la cui manifestazione numeraria è posticipata (anticipata) rispetto alla competenza economica.

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Ratei passivi	7.212	0	-7.212
<b>totale calcolato</b>	<b>7.212</b>	<b>0</b>	<b>-7.212</b>

Non sussistono, alla data di chiusura dell'esercizio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

### CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono stati iscritti in bilancio al valore nominale

#### Fidejussioni da noi prestate a terzi

Rilasciate a favore del Comune di Milano per intervento Via Grazioli  
(scadenza 31.12.2008) 3.299.235

Rilasciate a favore del Comune di Lodi per iniziativa via Bay  
(scadenza 28.02.2013) 3.140

Rilasciate a favore B.ca Pop. Di Sondrio per il mutuo contratto da ns socio  
(scadenza 31 luglio 2025) 27.000

**3.329.375**

#### Impegni

Contratto preliminare di acquisto di alloggio ad uso uffici della società, per un prezzo di 130.000 Euro più oneri e spese. 30.000 Euro versati nel dicembre 2008 a titolo di caparra confirmatoria. 100.000

Impegno all'acquisto dal Consorzio Ca' Granda, cui DAR aderisce, di uno stabile del Villaggio Cooperativo Ca'Granda, per un importo di Euro 2.648.640 + IVA, al lordo del contributo P.O.R. di Euro 1.081.184,78 (di cui Euro 756.829,30 già incassati) 1.567.455

Contestuale impegno ad accollo di mutuo BPM di nominali 1.800.000

**3.467.455**

<b>VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO</b>
--

**A. VALORE DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	760.639	854.290	93.651
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	11.057	9.491	-1.566
Altri ricavi e proventi	83.613	111.846	28.233
<b>totale calcolato</b>	<b>855.309</b>	<b>975.627</b>	<b>120.318</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono di seguito elencati:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Canoni Salasco	648	660	12
Rimborso spese Salasco	996	1.044	48
Canoni Vailate	6.456	6.456	0
Rimborso Spese Vailate	528	564	36
Canoni Trecella	11.604	6.312	-5.292
Rimborso Spese Trecella	1.344	876	-468
Canoni Affori	5.906	6.324	418
Rimborso spese Affori	1.510	1.632	122
Canoni Corvetto	24.576	24.536	-40
Rimborso spese Corvetto	11.148	11.610	462
Canoni Tracia	13.825	13.864	39
Rimborso Spese Tracia	6.312	6.668	356
Canoni Quarto Oggiaro	64.644	64.484	-160
Rimborso Spese Quarto Oggiaro	26.798	27.951	1.153
Canoni Aler Vari	70.316	72.156	1.840
Rimborso spese Aler vari	31.941	33.996	2.055
Canoni Quarto Oggiaro 2	75.671	74.410	-1.261
Rimborso Spese Quarto Oggiaro 2	30.088	31.903	1.815
Canoni Tracia 3	11.965	11.798	-167
Rimborso spese Tracia 3	4.460	4.609	149
Canoni Aler 2001	26.180	26.700	520
Rimborso Spese Aler 2001	11.294	11.880	586
Canoni Stadera	172.404	174.322	1.918
Rimborso Spese Stadera	84.686	107.726	23.040
Canoni Lodi	7.344	6.975	-369
Recupero Spese Lodi	3.408	3.195	-213
Canoni Cernusco	3.300	3.336	36
Recupero Spese Cernusco	360	408	48
Canoni Seregno	37.788	39.528	1.740
Recupero Spese Seregno	13.138	14.030	892
Canoni Lodi Marescalca	0	4.116	4.116
Recupero Spese Lodi Marescalca	0	1.264	1.264
Canoni Box Grazioli	0	2.125	2.125
Canoni Grazioli	0	40.128	40.128
recupero Spese Grazioli	0	16.702	16.702
<b>totale calcolato</b>	<b>760.638</b>	<b>854.288</b>	<b>93.650</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>760.639</b>	<b>854.290</b>	<b>0</b>

Gli altri ricavi e proventi comprendono:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Sopravvenienze attive ordinarie	9.405	47.564	38.159
credito imposta risparmio energetico	10.396	21.562	11.166
Rimborso sinistri	6.564	3.252	-3.312
Rimborso Spese legali	10.545	16.288	5.743
Soci contributi liberali	15.996	22.860	6.864
Altri contributi	29329	0	-29.329
Altri proventi	1.377	321	-1.056
<b>totale calcolato</b>	<b>83.612</b>	<b>111.847</b>	<b>28.235</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>83.613</b>	<b>111.846</b>	<b>0</b>

## B. COSTI DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Per servizi	93.135	114.409	21.274
Per godimento di beni di terzi	379.175	402.590	23.415
Per il personale	74.539	95.864	21.325
Ammortamenti e svalutazioni	168.560	169.836	1.276
Oneri diversi di gestione	18.823	15.870	-2.953
<b>totale calcolato</b>	<b>734.232</b>	<b>798.569</b>	<b>64.337</b>

### Costi per servizi

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Spese telefonia fissa	2.291	2.608	317
Spese telefonia mobile	1.183	1.227	44
Spese postali e di affrancatura	3.649	3.595	-54
Spese legali e altre consulenze professionali	25.614	47.077	21.463
Pubblicità e promozione	5.535	4.779	-756
Manutenzione e riparazione su beni propri	512	140	-372
Spese per servizi bancari	1.255	1.411	1.411
Altri	53.095	53.571	-779
<b>totale calcolato</b>	<b>93.134</b>	<b>114.408</b>	<b>21.274</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>93.135</b>	<b>114.409</b>	<b>0</b>

### Costi per il godimento di beni di terzi

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Affitti Trecella	1.585	1.619	34
Affitti Corvetto	12.554	13.449	895
Affitti Tracia	9.905	10.251	346
Affitti Quarto Oggiaro 1	58.276	52.729	-5.547
Affitti Aler vari	48.078	51.173	3.095
Affitti Quarto Oggiaro 2	67.689	60.979	-6.710
Affitti Tracia 3	14.557	14.875	318

Affitti Aler 2001	16.596	17.227	631
Affitti Lodi	6.952	7.466	514
Affitto e spese Sede	6.497	7.732	1.235
Spese Trecella	1.518	1.271	-247
Spese Corvetto	1.524	3.457	1.933
Spese Tracia	2.382	790	-1.592
Spese Q.oggiaro 1	3.282	3.582	300
Spese Alev Vari	7.266	6.425	-841
Spese Salasco	637	1.461	824
Spese Quarto Oggiaro 2	7.423	4.619	-2.804
Spese Tracia 3	3.546	1.354	-2.192
Spese Aler 2001	5.023	3.214	-1.809
Spese Stadera	19.052	10.739	-8.313
Spese Ripetibili Stadera	84.686	107.726	23.040
Spese Lodi	145	394	249
Spese Lodi Marescalca	0	581	581
Spese ripetibili Lodi Marescalca	0	1.264	1.264
Spese Ripetibili Grazioli	0	15.642	15.642
Spese Ripetibili Grazioli Box	0	1.060	1.060
Spese Gestione Grazioli	0	1.509	1.509
<b>totale calcolato</b>	<b>379.173</b>	<b>402.588</b>	<b>23.415</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>379.175</b>	<b>402.590</b>	<b>0</b>

### Costi per il personale

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Stipendi	56.315	74.944	18.629
Contributi INPS	14.210	14.859	649
Contributi INAIL	158	1.155	997
Accantonamento fondo TFR	3.856	4.906	1.050
<b>totale calcolato</b>	<b>74.539</b>	<b>95.864</b>	<b>21.325</b>

### Ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Ammortamento diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	1.567	2.534	967
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	1.014	1.014	0
Ammortamento opere eseguite su beni di terzi	133.777	137.238	3.461
Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	13.480	13.759	279
Ammortamento ordinario impianti e macchinari	1.669	1.979	310
Ammortamento ordinario altri beni materiali	54	109	55
Ammortamento telefono cellulare	0	32	32
Altri ammortamenti	0	172	172
Accantonamento fondo svalutazione crediti	17.000	13.000	-4.000
<b>totale calcolato</b>	<b>168.561</b>	<b>169.837</b>	<b>1.276</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>168.560</b>	<b>169.836</b>	<b>0</b>

### Oneri diversi di gestione

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Altre imposte e tasse deducibili	0	1.550	1.550
Perdite su crediti, non coperte da specifico fondo	5.486	0	-5.486
Spese per la gestione dei crediti	467	1.204	737

Oneri non deducibili	90	120	30
Spese societarie	3.768	3.791	23
Altri costi correnti di gestione	9.012	9.205	193
<b>totale calcolato</b>	<b>18.823</b>	<b>15.870</b>	<b>-2.953</b>

## C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Proventi da partecipazione

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Proventi da vendita Titoli	0	1.108	1.108
<b>totale calcolato</b>	<b>0</b>	<b>1.108</b>	<b>1.108</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Interessi su depositi bancari	341	298	-43
Interessi attivi da Soci assegnatari	2.165	1.745	-420
Interessi attivi su cauzioni Aler	0	123	123
Altri proventi finanziari	0	1	1
<b>totale calcolato</b>	<b>2.506</b>	<b>2.167</b>	<b>-339</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>2.507</b>	<b>2.168</b>	<b>0</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
- debiti verso banche	44.055	90.136	46.081
- altri	62.314	65.283	2.969
<b>totale calcolato</b>	<b>106.369</b>	<b>155.419</b>	<b>49.050</b>

## E. PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

### Proventi straordinari

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
<b>totale calcolato</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

### Oneri straordinari

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
<b>totale calcolato</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**F. IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO**

Alla voce 22 del conto economico sono state stanziare, sulla base di una stima ragionevolmente prudente della normativa applicabile nella fattispecie DAR, le seguenti imposte a carico dell'esercizio:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2008	Variazione
Ires	13.008	20.871	7.863
Irap	1.135	1.718	583
<b>totale calcolato</b>	<b>14.143</b>	<b>22.589</b>	<b>8.446</b>

Si propone un prospetto che rappresenta la determinazione dell'imponibile IRES:

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
<b>Utile Netto</b>	<b>2.327</b>	
Differenza tra riprese in aumento ed in diminuzione	73.568	
<b>Reddito Imponibile</b>	<b>75.895</b>	
<b>Ires corrente sul reddito dell'esercizio</b>	<b>27,50%</b>	<b>20.871</b>

Si propone inoltre un prospetto che rappresenta la determinazione dell'imponibile IRAP calcolata sulle retribuzioni :

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
Retribuzioni	74.944	
Compensi collaboratori a progetto erogati	2.443	
Deduzioni per Inail	-1.155	
Ulteriore deduzione	-7.350	
Deduzioni per lavoro dipendente	-24.826	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>44.056</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>3,9%</b>	<b>1.718</b>

Con riferimento alla possibilità di deduzione extracontabile di taluni componenti negativi di reddito ancorché non imputati a conto economico, riconosciuta dal disposto dell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, nulla vi è da rilevare in quanto la società non ha operato rettifiche od accantonamenti di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

**ALTRE INFORMAZIONI****Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine**

Nel corso dell'esercizio non è stata posta in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

### Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio, ripartito per categoria, viene evidenziato nel seguente prospetto:

DIPENDENTI	Numero medio
Dirigenti	
Impiegati	5
Operai	
Altro	1
TOTALE	6

Si significa che il contratto di lavoro applicato è il Contratto Collettivo Nazionale Commercio e Terziario

### Compensi spettanti agli amministratori e sindaci

Si evidenzia che nessun compenso è stato corrisposto ai membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

### Informazioni sui finanziamenti effettuati dai soci

La società ha in essere un prestito sociale organizzato e gestito nel pieno rispetto di apposito e specifico "Regolamento" approvato, nonché delle cogenti prescrizioni dettate in materia dal D.Lgs. 385/1993.

Non v'è dubbio che il prestito sociale rappresenti uno degli istituti tipici delle società cooperative, che unitamente ad altri le caratterizza rispetto alle altre società di capitali.

La cosiddetta raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della Legge 17 febbraio 1971, n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi conseguenti. Il prestito sociale consente alcuni vantaggi quali:

- per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti.
- da un punto di vista squisitamente fiscale, i prestiti sono regolati dall'art. 13 del Dpr 601/73, in forza del quale è riconosciuta una agevolazione allorché siano osservati i parametri di seguito indicati:
- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio – persona fisica, è stabilito dall'art. 10 della Legge n. 59/92 ( e successivi adeguamenti triennali rivisti dall'art. 21 stessa legge) .
- 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 nell'apposito albo e rispettare in forma e sostanza i requisiti mutualistici.

In tale alveo, in favore dei prestiti effettuati dai Soci (persone fisiche) trovano applicazione le agevolazioni – previste dal combinato disposto di cui al cennato art. 13 e dall'art. 20 della Legge n. 216/74 – in virtù del quale gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai Soci subiscono una ritenuta alla fonte a titolo di imposta nella misura ridotta del 12,50%.

Va altresì tenuto in debita considerazione quanto contenuto nella legge finanziaria 2005 (n. 311 del 30/12/2004) la quale, al comma 465, ha limitato – con effetto a partire dall'esercizio 2004 – la deducibilità degli interessi passivi stabilendo che : “ Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73, sono indeducibili per la parte che eccede l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%.

Infine, è necessario rispettare anche le condizioni previste dal T.U.L.B. ( D.Lgs. 385/93 ) , secondo il quale:

- la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci che risultino iscritti da almeno tre mesi al libro soci, senza alcun limite minimo di partecipazione al capitale:
- l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto (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 ad uso residenziale ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell'ICI.
- Nell'ambito del sopra citato regolamento sono stabiliti i termini regolamentari dei singoli rapporti. Per le ragioni fin qui evidenziate è evidente che il debito iscritto nei confronti dei soci non è da considerarsi storicamente debito a vista come da apposito prospetto allegato.
- Allo scopo di dimostrare il rispetto di tali cogenti prescrizioni, nonché l'evoluzione dello strumento finanziario in argomento, di seguito si espongono i relativi dati in appositi prospetti.

**Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto**  
 Raccolta di risparmio presso Soci  
 Informazione ai sensi della Circolare Banca d'Italia 02 dicembre 1994  
 G.U. 12 Dicembre 1994, n. 289

	DESCRIZIONE	31/12/08
A	Valore del prestito sociale	2.053.093
B	Patrimonio netto (ultimo bil. appr.)	859.937
C	Valore immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale	1.605.701
D	Valore ICI immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale	500.661
E	Patrimonio netto di rif. = B+((d-c)x 50%)	859.937
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	2.579.811

**Variazioni del prestito sociale**

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2007	1.999.104
	Versamenti del periodo	254.557
	Interessi capitalizzati	55.654
	Prelievi del periodo	256.222
	Saldo al 31.12.2008	2.053.093

**Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio**

DESCRIZIONE	2004	2005	2006	2007	2008
Prestito sociale	1.800.720	1.940.025	1.912.036	1.999.104	2.053.093
N. Soci a fine anno	152	151	149	156	157
N. Soci ammessi nell'anno	16	8	10	11	5
N. Soci receduti nell'anno	4	9	12	4	4

**Informazioni relative ai patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Nulla da relazionare

**Informazioni relative ai finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Nulla da relazionare

**Operazioni di locazione finanziaria**

La società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

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

Nulla da relazionare.

**Legge n. 59/92**

I criteri seguiti nella gestione sociale per il raggiungimento degli scopi statutari appaiono conformi a quanto regolamentato dall'art. 2 della Legge n. 59/92.

In particolare, come già anticipato in esordio di relazione al punto "Note informative sulla gestione – Ammissione dei nuovi soci (art.2428 C.C.)", il raggiungimento dello scopo mutualistico si realizza nei fatti attraverso un trasparente procedimento di prenotazioni ed assegnazioni, che prevede il preventivo vaglio del possesso da parte dell'istante dei requisiti richiesti.

**Criteri per la definizione della mutualità prevalente ex art. 2513 cod.civ.**

Con riferimento alla prevalente natura mutualistica della Vs. società, si offre conferma di tale caratteristica, atteso il rispetto dei requisiti richiesti dall'art. 2513 del cod. civile , come si evince dal prospetto seguente:

**Tabella – Prevalenza della mutualità ( art. 2513 1° comma C.C.)**

	<b>Totale</b>	<b>Riferito ai soci</b>	<b>% sul totale</b>
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni ( Voce A1)</b>	<b>854.290</b>	<b>854.290</b>	<b>100%</b>

Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge n. 904/1977, si attesta che risulta esclusa la possibilità di distribuire le riserve indivisibili tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita dell'ente che all'atto del suo scioglimento.

\* \* \* \* \*

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

\* \* \* \* \*

**Destinazione del risultato d'esercizio**

Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio nella seguente maniera:

<b>Utile d'esercizio al 31/12/2008</b>	<b>Euro</b>	<b>2.327</b>
30% a riserva legale	Euro	698
3 % Fondi Mutualistici	Euro	70
Differenza a Riserva non distribuibile	Euro	1.559

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, unitamente alla proposta di destinazione del risultato dell'esercizio.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Sergio D'Agostini