

## DAR=CASA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in MILANO (MI), VIA ANTON GIULIO BARRILI n. 21

**Capitale sociale Euro 491.145 i.v.**

**Codice fiscale:** 10245980155

**Partita Iva:** 10245980155

**Registro delle Imprese di:** MI

**N.Iscrizione REA:** MI-01359299

**N.Iscrizione Reg. Imprese:** 10245980155

ALBO COOPERATIVE MUTUALITA'  
PREVALENTE A104205

### Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2012

#### PREMESSA

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.

Il bilancio è 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. Tuttavia la presente Nota contiene un circostanziato commento del Consiglio di Amministrazione sull'andamento dell'esercizio 2012 e cenni sulle previsioni relative all'esercizio in corso. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del codice civile, non esistono entità ivi indicate possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che nessuna di tali entità è stata acquistata o alienata dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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:

- le voci di bilancio precedute da numeri arabi non risultano ulteriormente suddivise;
- 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.

## COMMENTI GESTIONALI E CENNI PREVISIONALI

Signori soci,

l'esercizio 2012 chiude con una perdita prima delle imposte di euro 79.943, risultato aritmetico di luci ed ombre che lo hanno fortemente caratterizzato.

Da un lato, infatti, la Cooperativa ha potuto concludere ed avviare importanti iniziative che la vedono protagonista di primo piano nello scenario del social housing lombardo, con risultati positivi, sebbene contenuti, sin dal primo anno della loro operatività.

Dall'altro, il numero degli alloggi messi a disposizione dei soci non ha potuto registrare alcun aumento. Inoltre la gestione di quelli esistenti ha pesantemente risentito dell'aggravamento della crisi socio-economica nella quale versa il Paese, colpendo duramente i redditi delle famiglie assegnatarie.

La più rilevante tra le nuove iniziative, che ha richiesto un rafforzamento significativo delle risorse ad essa dedicate, è, come sapete, il progetto Cenni di cambiamento per il quale la nostra società ha assunto l'incarico di Gestore Sociale, a seguito della conclusione di complessi accordi con Polaris sgr e Fondazione Housing Sociale.

La principale causa di stagnazione del numero degli alloggi a disposizione dei soci è stato il grave ritardo nella consegna, tuttora non avvenuta, del nuovo immobile di nostra proprietà facente parte del progetto Social City, nel Comune di Cormanico.

L'aumento assai elevato della morosità, riportata a livelli fisiologici negli anni precedenti grazie alle efficienze introdotte nel sistema, trova origine nel peggioramento delle condizioni socio-economiche generali, causa a loro volta dell'aleatorietà del lavoro e dell'incremento della disoccupazione. Tale flagello abbattutosi sulle famiglie, affiancato dalla lievitazione dei costi di gestione degli immobili dovuto essenzialmente ad importanti e diffusi interventi manutentivi, sono i principali fattori che hanno determinato il risultato del bilancio fortemente negativo.

Su questi aspetti caratterizzanti dell'esercizio 2012 vi riferiremo più diffusamente nel seguito della relazione.

I vostri amministratori, in ciò spronati e confortati dal Collegio Sindacale, hanno individuato e stanno ponendo in essere le azioni a loro giudizio necessarie per riportare la società al pareggio strutturale dei propri conti, agendo sia sul lato dei costi con un'accurata analisi delle riduzioni possibili sia su quello dei ricavi suscettibili di essere aumentati a seguito di decisioni che rientrano nella nostra disponibilità.

E' chiaro, tuttavia, che la società sta attraversando un delicato periodo di transizione volto ad equilibrare i disavanzi generati da alcuni progetti di natura immobiliare con utili da ricercare soprattutto in attività gestionali svolte anche per incarico di terzi (enti pubblici o privati) che le

riconoscono quell'eccellenza nell'ambito della gestione integrata che sola può assicurare risultati positivi in ambito sia sociale sia economico.

Ma è altrettanto chiaro che il modello di housing sociale che nel contesto nazionale si è venuto delineando in questi anni non consente a un soggetto privato come Dar di fare il proprio mestiere, e cioè di contribuire ad aumentare la fornitura di alloggi sociali per soddisfare la domanda debole; è concepito per fare altro, dare una mano a sostenere la ripresa immobiliare, soddisfacendo al più una quota di domanda intermedia, quella mitica "fascia grigia" che tanto fa comodo evocare.

Ma, se si vuol fare housing sociale vero, con canoni realmente sostenibili per la domanda, i conti non tornano, tanto più naturalmente a fronte dell'attuale peggioramento del contesto economico e occupazionale: i cofinanziamenti regionali previsti sugli interventi abitativi sono insufficienti e mal dimensionati rispetto alle fasce di reddito che dovrebbero coprire, i requisiti prestazionali degli alloggi cofinanziati sono da case di lusso (si prevede l'obbligo del posto auto coperto anche per chi non ha l'automobile), i servizi locali sono posti a carico dell'operatore, e così via.

Senza dimenticare la difficoltà dell'ente pubblico nel mettere a disposizione di enti del privato sociale parte del suo patrimonio degradato o sottosoglia, rendendo impossibile quell'azione di riqualificazione degli alloggi e dei contesti in cui sono inseriti, per la quale DAR si è contraddistinta fino a oggi.

Pensiamo che DAR sia una società sana e ben condotta che sta gestendo consapevolmente una difficile transizione in gran parte derivante dalle sfavorevoli circostanze esterne nelle quali ci troviamo ad operare. Tali circostanze potrebbero cambiare anche rapidamente se il contesto politico generale potesse giovare di un indirizzo diverso/opposto a quello attuale. Basti pensare agli enormi benefici che deriverebbero a sollievo delle drammatiche necessità in tema di diritto alla casa da una diversa strutturazione o anche semplicemente da un diverso utilizzo degli ingenti stanziamenti previsti dal c.d. Piano Casa adottato dal Governo nazionale nel 2008 e tuttora giacenti per la maggior parte inutilizzati a causa degli eccessivi livelli di redditività imposti senza tempestiva percezione che la crisi già avviata più non avrebbe consentito di ottenere.

Allo stesso tempo se l'ente pubblico decidesse di rimettere in circolo il proprio patrimonio inutilizzato o utilizzato impropriamente si potrebbe rispondere in tempi ragionevoli e con risorse più contenute a una domanda di casa sempre più pressante, non solo all'interno della nostra lista di prenotazione.

Non potendo però far conto su una tale prospettiva, che allo stato appare poco probabile, siamo costretti a modificare in parte il nostro percorso, puntando anche, come abbiamo già iniziato a fare con Cenni, alla sola "gestione sociale integrata" di iniziative immobiliari altrui piuttosto che operazioni "nostre" (in proprietà, in affitto o in comodato alla nostra cooperativa).

Purtroppo le misure di contrazione del welfare imposte da troppo stringenti vincoli comunitari anche a livello locale impediscono quei cambiamenti del quadro politico-normativo che, se introdotti, potrebbero in misura significativa contrastare gli effetti di una congiuntura negativa che ha origini radicate in tempi non recenti.

Occorrerebbero interventi nella normativa regionale e comunale in materia di concessione di suoli a costi sopportabili, destinazione di fondi regionali al cofinanziamento di iniziative di social housing attivate dal terzo settore che potrebbero così affiancare, con importante effetto di leva, le imprescindibili dotazioni di fondi all'edilizia residenziale pubblica; finanziamenti anche in conto esercizio per quelle iniziative sperimentali di gestione integrata dell'abitare suscettibili

di modellizzazione e adozione anche da parte delle gestioni dell'ERP; sostegni per il pagamento degli affitti agli strati più deboli della popolazione che versano nell'impossibilità incolpevole di far fronte agli impegni presi.

In tal senso possiamo salutare con soddisfazione le modificazioni migliorative in tema di housing sociale introdotte nella nuova edizione del PGT dalla Giunta e dal Consiglio comunale di Milano e, più in generale, un'attenzione ripetutamente ribadita dal governo comunale nei confronti del tema della casa per le fasce deboli della popolazione. Ora però è necessario passare con maggior decisione dalle parole ai fatti.

Il CdA ha predisposto un piano d'azione con l'obiettivo di ritrovare il pareggio strutturale entro il 2015 e di contenere comunque il deficit nel 2013 e 14 anche attraverso iniziative straordinarie. Lo sforzo principale è dunque rivolto ad acquisire nuovi progetti che garantiscano entrate significative e sicure. Ma occorre perseguire anche altri obiettivi:

- maggiore efficienza : con l'inizio 2013 si è avviato il controllo di gestione che ci aiuterà nel tempo in questa direzione, ma già da ora stiamo ponendo mano ad alcuni miglioramenti e razionalizzazioni
- aumento della solidità patrimoniale
- consolidamento del prestito sociale
- sviluppo di una attività sistematica di fund raising, in sinergia con la Fondazione.

Per quanto riguarda i progetti in corso e previsti:

Cormano, la lunga ricerca di una soluzione concordata per la conclusione dei pochi lavori mancanti (meno del 5% del totale) sta forse per giungere in porto. La prospettiva realistica è comunque quella di non riuscire ad assegnare prima di sett/ott. 2013. Ci stiamo impegnando ad aiutare gli inquilini preassegnatari degli alloggi a canone moderato nella gestione dei problemi derivanti da questo ritardo, che viene affrontato con grande preoccupazione ma anche molta tolleranza e disponibilità. Su questo fronte è importante ricordare che, in attesa del termine dei lavori e dell'assegnazione degli alloggi, è stato chiesto un finanziamento a Fondazione Cariplo da parte della Fondazione DAR che ci permetterà di essere presenti al Fornasè per la realizzazione del progetto "Spaziare tra luoghi e relazioni" presentato con la cooperativa sociale A77, Giardino degli Aromi Onlus e Comune di Cormano.

Il progetto è un percorso triennale che si pone l'obiettivo di aumentare l'empowerment sociale della comunità territoriale che abita nel quartiere Fornasè partendo dalla gestione degli spazi, che sono dell'abitare ma anche della socialità, sia che si tratti di spazi verdi o al chiuso.

Cenni, il suo sviluppo è stato per Dar alquanto deludente, soprattutto per la mancata assegnazione di alloggi a soci. Tuttavia il risultato economico ha consentito a Dar di contenere significativamente la perdita di bilancio.

Da parte di Fondazione Housing Sociale ci è stato promesso per il prosieguo un maggior riconoscimento del ruolo di Dar e anche qualche miglioramento dell'accordo

Un valore aggiunto importante per Dar potrebbe derivare dall'accordo con Polaris per la gestione del Foyer, residenza temporanea destinata ad alloggiare giovani di età inferiore ai 30 anni all'interno dell'intervento Cenni di Cambiamento, che potrebbe chiudersi nelle prossime settimane e su cui sta lavorando la Fondazione DAR.

Voltri, La cooperativa si sta confrontando con il Comune di Milano e Torre sgr per raggiungere le condizioni di sostenibilità dell'intervento che permetterebbero a DAR di rientrare nel progetto. Allo studio ci sono in modo particolare il tema del Fondo di Garanzia per le morosità e le

modalità di assegnazione degli alloggi a canone sociale, in modo da garantire un mix sociale equilibrato sia in termini economici che di equità sociale.

Nel frattempo DAR ha ottenuto l'incarico per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano di Accompagnamento Sociale, un lavoro molto importante per garantire la qualità gestionale del progetto.

Lo sviluppo di progetti di coesione sociale e territoriale è proseguito per tutto l'anno, prevalentemente in partnership con la Fondazione DAR. Vale la pena di citare in primo luogo il progetto Fondo PrestAzioni. Grazie ad esso, gli scambi di prestazioni fra soci, che nel 2012 sono stati 21, hanno consentito a sei famiglie morose di recuperare parte del loro debito per un totale di 6000 euro. Nel corso dell'anno sono state approfondite le questioni legate alle modalità di pagamento delle prestazioni ed è proseguita la mappatura delle competenze.

Dalle riflessioni sul fondo PrestAzioni, nasce il progetto "donne a scuola". Con il contributo della Fondazione, otto donne di lingua araba e di differenti nazionalità sono state coinvolte in un percorso di formazione per perfezionare le proprie competenze come insegnanti di lingua.

Il gruppo ha fondato in dicembre "Dar el Kalimat", in italiano la casa delle parole, un'associazione per promuovere la conoscenza e insegnare la lingua araba classica. Con il nuovo anno sono iniziati i primi corsi di lingua araba dedicati ai bambini delle scuole primarie.

Nel corso del 2012 si è concluso il progetto "Quindi..ci alloggiate", il progetto di inserimento sociale e accompagnamento all'abitare che ha coinvolto i soci di DAR che abitano nel quartiere di San Siro.

DAR ha partecipato alle attività della rete territoriale del quartiere e per la conclusione del progetto si è realizzata a giugno la festa nel cortile tra via Tracia 5 e via Preneste 8.

Durante "i cortili delle genti", la festa che si tiene ogni anno in un cortile del quartiere, abbiamo realizzato un piccolo orto di condominio per stimolare l'incontro e la conoscenza reciproca tra vicini di casa.

Gli abitanti del quartiere hanno partecipato attivamente alla realizzazione dell'angolo degli aromi dove sono state piantate erbe aromatiche e fiori, grazie all'aiuto dei volontari dell'associazione il Giardino degli Aromi Onlus.

Con il trasferimento nella nuova sede di Via Barrili, nel quartiere Stadera, si sono intensificate le attività rivolte ai soci residenti nelle Quattro Corti, attraverso la collaborazione con Noicoop nella definizione della nuova gestione degli spazi comuni. Le cooperative hanno infatti ottenuto da ALER la gestione dei due casottini adiacenti alla portineria e hanno intrapreso un percorso con gli abitanti di destinazione degli spazi, uno dedicato alle attività delle cooperative e a iniziative spot delle associazioni e dei residenti del quartiere, l'altro assegnato attraverso un concorso con l'obiettivo di garantire un progetto a forte valenza sociale e culturale di ampio respiro.

\* \* \*

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

	A	%	B	%	VARIAZ. (A-B)
	2012		2011		
Ricavi di esercizio	1.122.259		1.048.384		
Incrementi di immobilizz. per lavori interni	34.003		16.560		
Altri ricavi e proventi	67.191		78.291		
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.223.453</b>	100,00	<b>1.143.235</b>	100,00	80.218
Spese per servizi	651.028		576.593		74.435
<b>VALORE AGGIUNTO GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>572.425</b>	46,79	<b>566.642</b>	49,56	5.782
Costo del lavoro	207.952		171.336		36.616
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (M.O.L.)</b>	<b>364.473</b>	29,79	<b>395.306</b>	34,58	- 30.833
Ammortamento delle immobilizzazioni	209.843		174.560		35.284
<b>MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.)</b>	<b>154.630</b>	12,64	<b>220.747</b>	19,31	- 66.117
Oneri finanziari	180.838		166.927		13.911
<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>-26.208</b>	- 2,14	<b>53.820</b>	4,71	- 80.028
Proventi e oneri diversi	-57.046		-57.979		933
Proventi finanziari	3.310		5.194		- 1.883
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>-79.943</b>	- 6,53	<b>1.035</b>	0,09	- 80.978
Imposte nette	16.489		18.641		- 2.152
<b>RISULTATO DI BILANCIO</b>	<b>-96.432</b>		<b>-17.606</b>		- 78.826

I ricavi di esercizio 2012 registrano un aumento di 73.874 euro, di cui 55.199 sulla gestione a soci e 18.676 sulla gestione a non soci.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono più che raddoppiati in conseguenza dell'avanzamento lavori di Cormano; all'interno della voce "altri ricavi e proventi" da segnalare la contrazione delle donazioni, passate da 45.106 dello scorso anno a 18.735 del 2012.

L'incremento nelle spese per servizi si è avuto prevalentemente nella gestione immobili (46.889)

Il costo del lavoro si è incrementato per l'adeguamento dell'organico a fronte dei nuovi progetti gestionali.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni includono, oltre alla svalutazione di 20.000 euro sull'immobile di via Canaletto, l'ammortamento per un intero anno dell'investimento su San Siro.

L'incremento sugli oneri finanziari è il risultato di una diminuzione degli interessi sui mutui a tasso variabile (- 4.694), e di un incremento degli interessi sul prestito sociale (+ 21.255).

All'interno della voce Proventi e oneri diversi si registra una diminuzione delle sopravvenienze passive (passate da 31.237 e 7.718) e un aumento dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti (passato da 13.776 a 33.323).

Il risultato prima delle imposte è negativo per 79.943. Per quanto riguarda l'imposizione fiscale, come già evidenziato nel precedente esercizio, la normativa per le cooperative edilizie a proprietà indivisa non considera il modesto livello dei canoni praticati. Permane inoltre la parziale indetraibilità degli interessi corrisposti sul prestito sociale.

**Mutualità prevalente**

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società cooperative al numero A104205, come previsto dall'art. 2512 C.C.

Cooperativa di consumo

La stessa viene inoltre definita cooperativa di consumo in quanto, come previsto dall'art. 2512 C. C., svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni o servizi.

La condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è dimostrata dai dati contabili sotto riportati:

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A1

	<b>Totale</b>	<b>Riferito ai soci</b>	<b>% sul totale</b>
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni ( Voce A1)</b>	<b>1.122.259</b>	<b>1.030.048</b>	<b>92</b>

La condizione di oggettiva prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è pertanto raggiunta: i ricavi verso i soci rappresentano il 92% dei ricavi totali (precedente rapporto : 93%).

Nel caso si realizzino contestualmente più tipi di scambio mutualistico, la condizione di prevalenza è documentata facendo riferimento alla media ponderata delle percentuali dei rapporti precedenti.

**Compagine sociale e ammissione nuovi soci**

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 2012 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. 2011	1.275
domande di ammissione pervenute nel 2011, accolte nel 2012	2
domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2012	39
Recessi di soci nel 2012	18
N° Soci al 31.12.2012	1.298
Domande di ammissione pervenute nel 2012 in attesa di accettazione	2

### Assoggettamento ad attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o di 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 continuità 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 stati 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 15;

- 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 Seregno: anni 90;
- Spese di ristrutturazione Lody Bay: anni 4;
- Spese di ristrutturazione Lodi Marescalca: anni 30;
- Spese di ristrutturazione San Siro: anni 8;
- Spese di ristrutturazione Barrili: anni 8;

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;
- Macchine elettroniche d'ufficio: anni 5, aliquota 20%;
- Mobili d'ufficio: anni 8 e mesi 4, aliquota 12%.

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 totalmente o parzialmente ripristinato.

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.

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 ed il reddito viene determinato in base al capo II del titoli 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 DL 385/2008, nei limiti del valore di comune commercio.

Abbiamo riscontrato riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro e conseguente perdita durevole di valore relativamente all'immobile di Via Canaletto 10; pertanto abbiamo ritenuto opportuno procedere ad una svalutazione di € 20.000.

### **Partecipazioni**

Le 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 rappresentano 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 derivanti dalle assegnazioni in godimento di alloggi ai Soci, unitamente ad altre prestazioni di servizi a non 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.

**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. Si rimanda all'apposito prospetto che esplicita i relativi calcoli.

**Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

Con riferimento alla data di chiusura dell'esercizio, non vi sono crediti e debiti espressi originariamente in valuta estera.

**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****I. Immobilizzazioni immateriali**

Descrizione	Costi imp. e ampliam.	Costi di ric. svil. e pub.	Diritti e br. Industriali	Concessioni lic. marchi	Avviamento	Immobiliz. e acconti	Altre
Costo storico	2.994.735	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	1.403.569	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Saldo inizio esercizio	1.591.166	0	0	0	0	0	0
Acquisti nell'esercizio	30.944	0	0	0	0	0	0
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0	0	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	1.085	0	0	0	0	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento beni ceduti	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti nell'esercizio	171.872	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale calcolato</b>	<b>1.449.153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

***Costi di impianto e ampliamento***

In detta voce sono confluite le opere straordinarie su Immobili Civili essenzialmente di proprietà ALER e Comune di Milano date in godimento ai soci che di seguito si espongono analiticamente.

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2012
SPESE INVESTIMENTO CORVETTO	121.236	1.265	0	0	122.501
SPESE INVESTIMENTO TRACIA	67.100	0	0	0	67.100
SPESE INVESTIMENTO QUARTO OGGIARO	274.053	0	0	0	274.053

SPESE INVESTIMENTO ALER VARI	309.216	0	0	0	309.216
SPESE INVESTIMENTO QUARTO OGGIARO 2	293.605	0	0	0	293.605
SPESE INVESTIMENTO TRACIA 3	15.225	0	0	0	15.225
SPESE INVESTIMENTO ALER 2001	106.723	0	0	0	106.723
SPESE INVESTIMENTO STADERA	1.390.297	0	0	0	1.390.297
SPSE INVESTIMENTO LODI BAY	9.233	0	0	0	9.233
SPESE INVESTIMENTO LODI MARESCALCA	172.521	0	0	0	172.521
SPESE INVESTIMENTO SAN SIRO	220.772	520	0	0	221.292
SPESE INVESTIMENTO SEDE BARRILI	0	27.714	0	0	27.714
COSTI DI SVILUPPO	4.000	0	0	0	4.000
SEDE LEGALE /STATUTO	1.244	0		311	933
LICENCE D'USO SOFTWARE	9.509	1.446		0	10.955
<b>Ammortamenti</b>					
(CORVETTO)	-115.502	0		6.999	-122.501
(TRACIA)	-62.318	0		4.782	-67.100
(QUARTO OGGIARO 1)	-229.979	0		18.237	-248.217
(ALER VARI)	-240.779	0		21.612	-262.391
(QUARTO OGGIARO 2)	-211.341	0		19.943	-231.284
(TRACIA 3)	-14.118	0		1.107	-15.225
(ALER 2001)	-70.564	0		6.998	-77.563
(STADERA)	-409.465	0		55.782	-465.247
(LODI BAY)	-9.233	0		0	-9.233
(LODI MARESCALCA)	-19.169	0		5.751	-24.920
(SAN SIRO)	-11.958	0		27.662	-39.620
(SEDE BARRILI)	0	0		2.310	-2.310
(LICENZE D'USO SOFTWARE)	-9.141	0		1.464	-10.605
<b>totale calcolato</b>	<b>1.591.167</b>	<b>30.945</b>		<b>172.958</b>	<b>1.449.152</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>da bilancio</b>	<b>1.591.166</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1.449.153</b>

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono principalmente ai lavori di ristrutturazione dei locali di proprietà Aler di via Barrili 21- dove la cooperativa ha trasferito la propria sede sociale da settembre 2012 - per 27.714 euro.

## II. Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature ind. e com.	Altri beni	Immobilizz. e acconti
Costo storico	3.906.745	0	0	39.464	1.486.633
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	70.591	0	0	34.129	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Saldo inizio esercizio	3.836.154	0	0	5.335	1.486.633
Acquisti nell'esercizio	3.500	0	0	19.517	315.477
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0	0	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento beni ceduti	0	0	0	0	0

Rivalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti nell'esercizio	14.172	0	0	3.799	0
Svalutazioni nell'esercizio	20.000	0	0	0	0
<b>totale calcolato</b>	<b>3.805.482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.053</b>	<b>1.802.110</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>3.805.481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.053</b>	<b>1.802.110</b>

La variazione nelle immobilizzazioni materiali è dovuta principalmente all'incremento di Euro 315.477 nelle immobilizzazioni in corso a Cormanò, e di euro 19.517 (al lordo degli ammortamenti) per l'acquisto di macchine elettroniche e mobili per ufficio, resisi necessari nella nuova sede.

Le cessioni dell'esercizio si riferiscono all'ammortamento di Seregno (14.172), altri ammortamenti per euro 3.799 e alla svalutazione dell'immobile di via Canaletto per euro 20.000.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Partecipazioni	Crediti	Altri titoli	Azioni proprie
Costo storico	7.236	154.967	0	0
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0
Saldo inizio esercizio	7.236	154.967	0	0
Acquisti nell'esercizio	0	4.777	0	0
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0
<b>totale calcolato</b>	<b>7.236</b>	<b>159.744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tra le Immobilizzazioni Finanziarie è iscritto l'importo di 140.454 Euro relativo ad una polizza assicurativa di capitalizzazione a premio unico, accesa nel 2010, a favore del Comune di Seregno quale beneficiario corrispondente al valore attuale del debito vantato verso il Comune, iscritto per lo stesso importo nella voce "Debiti verso altri finanziatori". L'importo originario del debito vantato era di nominali 221.784 Euro, non fruttifero di interessi e scadente nel 2036, mentre le condizioni di rinnovo della polizza sottoscritta prevedono una scadenza, ancorchè rinnovabile, fissata per il 28 dicembre 2015. La valutazione e le caratteristiche della polizza sono descritte alla voce Debiti verso altri finanziatori.

I benefici derivanti dall'attualizzazione di tale debito sono stati imputati nel conto economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 in cui è avvenuta l'attualizzazione.

Pertanto il patrimonio netto della Società risulta influenzato da tale operazione e beneficia di tale effetto che è pari alla differenza tra debito attualizzato iscritto in bilancio e il valore originario del debito stesso verso il Comune di Seregno.

Le variazioni dell'esercizio si riferiscono alla rivalutazione del 2% (2.754 euro) della polizza Vittoria Assicurazioni di cui sopra e all'incremento di cauzioni versate ad Aler di 1.976 euro per la sede di via Barrili.

**Partecipazioni**

Le partecipazioni 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 prospetto che segue:

**Altre imprese**

Denominazione	Valore in bilancio
Mag 2 cooperativa	53
Banca Etica	5.925
Confircoop	258
Confidi	250
Cooperativa Antonietta	750
<b>totale calcolato</b>	<b>7.236</b>

**IC. ATTIVO CIRCOLANTE****II. Crediti**

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Verso clienti/assegnatari	168.128	218.425	50.297
Fondo svalutazione	-31.143	-48.497	-17.354
Verso clienti diversi	15.893	42.665	26.772
Effetti attivi	18.680	13.980	-4.700
Fatture da emettere	43.368	57.191	13.823
Crediti tributari	102.141	78.732	-23.409
Imposte anticipate	1.488	0	-1.488
Verso altri	54.918	165.389	110.471
<b>totale calcolato</b>	<b>373.473</b>	<b>527.885</b>	<b>154.412</b>

Le principali variazioni sono da ascrivere a crediti verso gli assegnatari, che risentono più di altri del deteriorarsi della situazione economica; il credito verso clienti diversi riflette invece l'aumento dell'attività della cooperativa nei confronti di terzi, in particolare relativamente al progetto di via Cenni.

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	275.784	7.980	0	283.764
Verso imprese controllate	0	0	0	0
Verso imprese collegate	0	0	0	0
Verso controllanti	0	0	0	0
Crediti tributari	78.727	5	0	78.732
Imposte anticipate	0	0	0	0
Verso altri	165.389	0	0	165.389
<b>totale calcolato</b>	<b>519.900</b>	<b>7.985</b>	<b>0</b>	<b>527.885</b>

I crediti verso altri sono costituiti dalle seguente voci:

Descrizione	Importo
Crediti verso fornitori	74.900
Fornitori c/anticipi	62
Fornitori saldo Dare	383
Crediti diversi	6.570
Altro	83.474
<b>totale calcolato</b>	<b>165.389</b>

La voce "Altro" è costituita principalmente da crediti verso Aler per la gestione Stadera (71.535) e da crediti per l'Asse II Cormano (11.041).

La ripartizione dei crediti secondo area geografica è riportata nella tabella seguente:

Crediti per area geografica	V/clienti	V/controllate	V/collegate	V/controllanti	V/altri	Totale
Lombardia	283.764	0	0	0	165.389	449.153
<b>totale calcolato</b>	<b>283.764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>165.389</b>	<b>449.153</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Depositi bancari e postali	413.619	107.971	-305.648
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	2.124	3.306	1.182
<b>totale calcolato</b>	<b>415.743</b>	<b>111.277</b>	<b>-304.466</b>

La diminuzione di liquidità è principalmente ascrivibile a variazioni in aumento dei crediti a breve (circa 170.000) e variazioni in diminuzione di debiti a breve (circa 160.000).

#### D. RATEI E RISCONTI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Disaggio sui prestiti	0	0	0
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	4.965	4.754	-211
<b>totale calcolato</b>	<b>4.965</b>	<b>4.754</b>	<b>-211</b>

I risconti attivi sono costituiti per 2.661 da premi di assicurazione pagati nel 2012 per coperture a cavallo degli esercizi 2012 e 2013, e per il restante per fatture pagate di competenza 2013.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Incremento	Decremento	Valore al 31/12/2012
Capitale	497.919	0	6.774	491.145
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0
Riserve di rivalutazione	349.821	0	17.606	332.215
Riserva legale	5.592	0	0	5.592
Riserve statutarie	0	0	0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0
Altre riserve	276.253	0	2	276.251
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	-17.606	0	78.826	-96.432
<b>totale calcolato</b>	<b>1.111.979</b>	<b>0</b>	<b>103.208</b>	<b>1.008.771</b>

Con riferimento alla consistenza delle voci di patrimonio netto, si riportano nel prospetto che segue le principali variazioni registrate nell'esercizio in corso e in quello precedente:

	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva Rivalut.	Altre riserve	Risultato esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	497.919	4.901	349.821	274.708	2.302	1.129.651
Destinazione del risultato dell'esercizio		691		1.542	-2.233	
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni					-69	-69
Risultato dell'esercizio precedente (2011)					-17.606	-17.606
<b>Alla fine dell'esercizio precedente (2011)</b>	<b>497.919</b>	<b>5.592</b>	<b>349.821</b>	<b>276.250</b>	<b>-17.606</b>	<b>1.111.979</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio 2011			-17.606			-17.606
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni						
Aumento del capitale sociale	-6.774					-6.774
Risultato dell'esercizio corrente					-96.432	-96.432
<b>Alla fine dell'esercizio corrente</b>	<b>491.145</b>	<b>5.592</b>	<b>332.215</b>	<b>276.250</b>	<b>-96.432</b>	<b>1.008.770</b>

La diminuzione del capitale sociale, per altro assai modesta, è dovuta in parte al recesso di soci in lista di attesa per una assegnazione, al momento in cui hanno potuto soddisfare in altro modo le necessità abitative, ed in parte alla restituzione di quote agli eredi di soci defunti.

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. ABC	Importo	Quota disponibile	Util.nei 3 es. prec.cop.perd.	Util.nei 3 es. prec.altro
Capitale	B	491.145	0	0	0
Riserve di rivalutazione	AB	332.215	0	17.606	0
Riserva legale	B	5.592	0	0	0
Altre riserve	AB	276.250			
Utili (perdite) portati a nuovo	ABC	0	0	0	0
<b>totale calcolato</b>		<b>1.105.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>quota non distribuibile</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>quota distribuibile</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	Valore al 31/12/2011	Incremento	Decremento	Valore al 31/12/2012
Riserva non distribuibile Tavola Valdese	23.992	0	0	23.992
Riserva non distribuibile Contributi Fondazione Cariplo	206.583	0	0	206.583
Riserva non distribuibile Contributi CCIA	653	0	0	653
Riserva non distribuibile da donazione	30.987	0	0	30.987
Riserva Indivisibile	14.034	0	0	14.034
Riserva di conversione da Euro	1	0	0	1
<b>totale calcolato</b>	<b>276.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>276.250</b>

## C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Descrizione	Importo
Saldo iniziale	22.445
Imposta sostitutiva	-81
Utilizzo fondo TFR nell'esercizio	0
Accantonamento quota TFR dell'esercizio	11.953
<b>totale calcolato</b>	<b>34.317</b>
<b>SQUADRATURA</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>34.317</b>

Il fondo corrisponde alla sommatoria delle indennità maturate da ciascun dipendente alla data di chiusura dell'esercizio, al netto degli anticipi corrisposti.

## D. DEBITI

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Obbligazioni	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	2.528.241	2.569.380	41.139
Debiti verso banche	3.416.041	3.634.412	218.371

Debiti verso altri finanziatori	153.147	153.225	78
Acconti	0	0	0
Debiti verso fornitori	428.715	56.126	-372.589
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0
Debiti tributari	11.653	21.812	10.159
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.053	7.911	2.858
Altri debiti	197.681	400.891	203.210
<b>totale calcolato</b>	<b>6.740.531</b>	<b>6.843.757</b>	<b>103.226</b>

Per quanto riguarda i debiti verso soci per finanziamenti l'incremento del prestito sociale è stato di 41.139.

I debiti verso le banche hanno registrato un aumento del finanziamento di Banca Prossima per Cormano per 338.000 e rimborsi dei mutui in corso per 119.628.

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

Mutuo Banca Etica acceso nel 2000 per originari € 77.469, residuo 25.457 - iscritta Ipoteca per € 154.937
Mutuo Banca Etica acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo 145.101 - iscritta Ipoteca per € 400.000
Mutuo Banca Etica acceso nel 2009 per originari € 140.000, residuo 125.844 - iscritta Ipoteca per € 280.000.
Mutuo Banca Popolare di Milano, acceso dal Consorzio Ca'Granda nel 2008 per originari € 1.800.000, accollato a Dar con rogito del 2009, residuo 1.721.151 - iscritta Ipoteca per € 5.400.000.

Sull'immobile di Via Grazioli, oltre all'ipoteca a favore di Banca Popolare di Milano, è stata rilasciata in data 24 giugno 2010 ipoteca a favore Regione Lombardia per euro 1.081.185, a fronte del contributo erogato per pari importo.

I debiti verso altri finanziatori comprendono i finanziamenti residui FRISL per Vailate (2.441) e Trecella (10.329) e il debito verso il Comune di Seregno di nominali Euro 221.784, infruttifero, scadente nel 2036, che - analogamente al precedente esercizio - è stato valutato al valore attuale computato al tasso del 2%, pari a Euro 140.454 (2011: Euro 137.700).

Il 2% è il tasso minimo garantito dal Contratto finanziario di capitalizzazione a premio unico sottoscritto da Dar a fine 2010, costituito da polizza emessa da Vittoria Assicurazioni con beneficiario il Comune di Seregno. Il Fondo di riferimento, denominato "Rendimento mensile" ha registrato nell'esercizio 2012 un rendimento del 3,40%, di cui non meno dell'80% da retrocedere al sottoscrittore.

Il medesimo tasso fisso minimo garantito è stato applicato per la valutazione del debito verso il Comune di Seregno e per la valutazione del credito verso Vittoria Assicurazioni.

I debiti verso fornitori sono diminuiti per 372.589, prevalentemente ascrivibili al pagamento dell'impresa appaltatrice di Cormano.

La voce "altri debiti" è dettagliata nella tabella che segue.

La voce "Debiti tributari" accoglie il debito per IRES - IRAP e per ritenute alla fonte.

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
Obbligazioni	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	842.927	1.726.453	0	2.569.380
Debiti verso banche	124.813	466.500	3.043.099	3.634.412
Debiti verso altri finanziatori	2.676	10.095	140.454	153.225
Acconti	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	56.126	0	0	56.126
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0
Debiti tributari	21.812	0	0	21.812
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.911	0	0	7.911
Altri debiti	400.891	0	0	400.891
<b>totale calcolato</b>	<b>1.457.156</b>	<b>2.203.048</b>	<b>3.183.553</b>	<b>6.843.757</b>

*Tra i debiti verso fornitori si evidenzia il seguente dettaglio:*

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	9.155
Fatture da ricevere	46.971
<b>totale calcolato</b>	<b>56.126</b>

*Gli altri debiti sono costituiti dalle seguente voci:*

Descrizione	Importo
Cauzioni Soci inquilini infruttiferi	93.330
Depositi cauzionali fruttiferi	5.352
Depositi infruttiferi di prenotazione	14.072
Soci conto iscrizione	52
Soci conto recesso	28.193
Debiti verso il personale per retribuzioni	9.610
Debiti vs Aler	181.924
Debiti Tarsu	14.226
Debiti diversi	12.099
Altri debiti	17.664
Debiti verso amministrazione Stadera	17.125
Debito vs Comune Lodi	2.380
Debito vs Comune Seregno	4.865
Arrotondamenti	-1
<b>totale calcolato</b>	<b>400.891</b>

Il debito più rilevante è nei confronti di Aler (181.924) che, ripresi in gestione gli alloggi di proprietà comunale, ha rendicontato con notevoli ritardi gli affitti passivi pregressi.

La ripartizione dei debiti secondo area geografica è riportata nella seguente tabella:

Debiti per area geografica	V/fornitori	V/controllate	V/collegate	V/controllanti	V/altri	Totale
LOMBARDIA	56.126	0	0	0	393.646	449.772
<b>totale calcolato</b>	<b>56.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393.646</b>	<b>449.772</b>

## E. RATEI E RISCONTI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Aggio sui prestiti	0	0	0
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	717	1.848	1.131
<b>totale calcolato</b>	<b>717</b>	<b>1.848</b>	<b>1.131</b>

Si tratta di canoni incassati nel 2012 ma di competenza 2013.

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.

### **Impegni**

Impegno all'acquisizione di n. 20 alloggi in corso di costruzione a Cormano, nell'ambito del progetto Social City, da assegnare a canone moderato, al netto degli stati avanzamento lavori contabilizzati e del cofinanziamento regionale incassato nel 2011:

Sistema improprio degli impegni **215.800**

### **Fidejussioni da noi prestate a terzi**

Rilasciata a favore di Regione Lombardia per contributo erogato per iniziativa Cormano (scadenza 31.12.2013) 958.321

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

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

Rilasciata a favore di Agenzia delle Entrate Milano 3 per rimborso IVA (scadenza 27 aprile 2013) 235.336

Sistema improprio dei rischi **1.223.797**

## VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.048.384	1.122.259	73.875
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	16.560	34.003	17.443
Altri ricavi e proventi	78.291	67.191	-11.100
<b>totale calcolato</b>	<b>1.143.235</b>	<b>1.223.453</b>	<b>80.218</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
PROGETTO CENNI FHS	11.000	36.260	25.260
PROGETTO CENNI POLARIS	35.000	38.000	3.000
PROGETTO ASSE II CORMANO	15.786	17.952	2.166
PROGETTO BAMBINI VILL.GRAZIOLI	11.750	0	-11.750
CANONI SALASCO	684	696	12
RIMBORSO SPESE SALASCO	1.080	1.080	0
CANONI VAILATE	3.764	4.007	243
RIMBORSO SPESE VAILATE	339	328	-11
CANONI AFFORI	5.473	6.288	815
RIMBORSO SPESE AFFORI	1.620	1.860	240
CANONI CORVETTO	25.644	26.154	510
RIMBORSO SPESE CORVETTO	13.104	13.074	-30
CANONI TRACIA	14.007	15.084	1.077
RIMBORSO SPESE TRACIA	6.933	7.284	351
CANONI QUARTO OGGIARO	65.151	65.162	11
RIMBORSO SPESE QUARTO OGGIARO	29.194	28.579	-615
CANONI ALER VARI	73.779	77.779	4.000
RIMBORSO SPESE ALER VARI	36.284	37.477	1.193
CANONI QUARTO OGGIARO 2	75.984	77.688	1.704
RIMBORSO SPESE QUARTO OGGIARO 2	34.680	34.680	0
CANONI TRACIA 3	13.308	12.833	-475
RIMBORSO SPESE TRACIA 3	5.520	5.226	-294
CANONI ALER 2001	27.345	27.740	395
RIMBORSO SPESE ALER 2001	13.030	12.933	-97
CANONI STADERA	180.318	185.198	4.880
RIMBORSO SPESE STADERA	97.140	111.698	14.558
CANONI LODI BAY	7.620	7.788	168
RECUPERO SPESE LODI	3.408	3.408	0
CANONI CERNUSCO	3.372	3.444	72
RECUPERO SPESE CERNUSCO	444	504	60

CANONI SEREGNO	38.320	42.060	3.740
RECUPERO SPESE SEREGNO	16.142	16.153	11
CANONI LODI MARESCALCA	12.432	12.684	252
RECUPERO SPESE LODI MARESCALCA	4.018	5.733	1.715
CANONI SAN SIRO	13.124	30.024	16.900
RECUPERO SPESE SAN SIRO	5.789	13.236	7.447
CANONI BOX GRAZIOLI	3.690	4.508	818
CANONI GRAZIOLI	101.948	103.676	1.728
RECUPERO SPESE GRAZIOLI	38.261	33.982	-4.279
CANONI TRECELLA	1.656	0	-1.656
RIMBORSO SPESE TRECELLA	246	0	-246
<b>totale calcolato</b>	<b>1.048.387</b>	<b>1.122.260</b>	<b>73.873</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>1.048.384</b>	<b>1.122.259</b>	<b>0</b>

*Gli altri ricavi e proventi comprendono:*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Sopravvenienze e insussistenze attive ordinarie	5.445	8.732	3.287
Altri	1.667	7.680	6.013
RIMBORSO SINISTRI	2.402	4.211	1.809
RIMBORSO SPESE LEGALI	12.506	16.383	3.877
SOCI CONTRIBUTI LIBERALI	45.106	18.735	-26.371
RIMBORSO SPESE DA SOCI	0	284	284
Crediti di imposta per agevolazioni	11.166	11.166	0
<b>totale calcolato</b>	<b>78.292</b>	<b>67.191</b>	<b>-11.101</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>78.291</b>	<b>67.191</b>	<b>0</b>

**B. COSTI DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0
Per servizi	191.037	224.169	33.132
Per godimento di beni di terzi	385.556	426.858	41.302
Per il personale	171.336	207.952	36.616
Ammortamenti e svalutazioni	188.336	243.166	54.830
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
Accantonamenti per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	44.203	23.723	-20.480
<b>totale calcolato</b>	<b>980.468</b>	<b>1.125.868</b>	<b>145.400</b>

*Costi per servizi*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Spese telefonia fissa	1.809	2.759	950
Spese telefonia mobile	1.104	1.530	426

Spese postali e di affrancatura	6.643	4.669	-1.974
Rimborsi spese	18.655	16.362	-2.293
SPESE LEGALI	14.117	19.844	5.727
COLLABORAZIONE AMMINISTRATIVA	24.960	24.960	0
ASSISTENZA INFORMATICA	10.800	11.000	200
CONTABILITA' E AMMINISTRATIVE	12.840	17.030	4.190
Manutenzioni Software	1.785	1.947	162
Pubblicità e promozione	1.258	4.756	3.498
Soggiorni (albergo, ristorante, bar)	283	279	-4
SPESE TRASPORTI PONY	0	253	253
Spese abbonamenti riviste	306	370	64
Spese ventennale	4.506	0	-4.506
Manutenzione e riparazione su beni propri	721	233	-488
Cancelleria e stampati	5.878	6.696	818
Costo accompagnamento soci	66	678	612
Spese recupero crediti	1.931	540	-1.391
Ticket restaurant	1.312	943	-369
SPESE GESTIONE VAILATE	4.920	3.190	-1.730
SPESE GESTIONE AFFORI	7.596	5.776	-1.820
SPESE GESTIONE SALASCO	978	1.702	724
SPESE GESTIONE CERNUSCO	788	1.631	843
SPESE GESTIONE SEREGNO	4.649	7.341	2.692
SPESE SEREGNO RIPETIBILI	16.142	16.153	11
SPESE GESTIONE GRAZIOLI	5.566	14.650	9.084
SPESE GRAZIOLI RIPETIBILI	38.261	33.982	-4.279
COSTI PROGETTO CORMANO	0	80	80
COSTI PROGETTO CENNI	0	7.520	7.520
COMPENSI SOCIETA' DI REVISIONE	0	5.500	5.500
Prestazioni occasionali	0	8.930	8.930
Spese per servizi bancari	3.161	2.864	-297
<b>totale calcolato</b>	<b>191.035</b>	<b>224.168</b>	<b>33.133</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>191.037</b>	<b>224.169</b>	<b>0</b>

*Costi per il godimento di beni di terzi*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
AFFITTI PASSIVI CORVETTO	15.050	14.785	-265
AFFITTI PASSIVI TRACIA	9.096	9.738	642
AFFITTI PASSIVI QUARTO OGGIARO 1	44.300	43.916	-384
AFFITTI PASSIVI ALER VARI	47.858	49.610	1.752
AFFITTI PASSIVI QUARTO OGGIARO 2	48.642	50.978	2.336
AFFITTI PASSIVI TRACIA 3	13.319	13.475	156
AFFITTI PASSIVI ALER 2001	18.310	18.242	-68
AFFITTI PASSIVI TRECELLA	720	0	-720
STADERA SPESE RIPETIBILI	97.428	111.698	14.270
GESTIONE LODI BAY AFFITTO +SPESE	8.255	5.830	-2.425
LODI MARESCALCA SPESE RIPETIBILI	4.018	4.651	633
GESTIONE TRECELLA	669	43	-626
GESTIONE CORVETTO	3.193	2.114	-1.079
GESTIONE TRACIA	10.282	827	-9.455
GESTIONE QUARTO O.1	6.526	7.358	832

GESTIONE ALER VARI	7.218	7.624	406
GESTIONE QUARTO OGGIARO 2	4.940	7.377	2.437
GESTIONE TRACIA 3	627	6.060	5.433
GESTIONE ALER 2001	3.618	3.896	278
GESTIONE STADERA	23.808	46.880	23.072
GESTIONE LODI MARESCALCA	5.750	5.733	-17
GESTIONE SAN SIRO	303	2.081	1.778
CANONI E SPESE SEDE	11.626	13.941	2.315
<b>totale calcolato</b>	<b>385.556</b>	<b>426.857</b>	<b>41.301</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>385.556</b>	<b>426.858</b>	<b>0</b>

*Costi per il personale*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Stipendi	129.737	158.554	28.817
Contributi INPS	32.223	36.797	4.574
Contributi INAIL	514	648	134
Accantonamento fondo TFR	8.862	11.953	3.091
<b>totale calcolato</b>	<b>171.336</b>	<b>207.952</b>	<b>36.616</b>

*Ammortamenti e svalutazioni*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali	157.981	171.872	13.891
Immobilizzazioni materiali	16.579	17.971	1.392
Svalutazione dei beni non ammortizzabili (fabbricati civili)	0	20.000	20.000
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	13.776	33.323	19.547
<b>totale calcolato</b>	<b>188.336</b>	<b>243.166</b>	<b>54.830</b>

*Oneri diversi di gestione*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
IMPOSTA REGISTRO	1.564	1.229	-335
Sopravvenienze e insussistenze passive ordinarie	31.237	7.718	-23.519
Erogazioni liberali	250	8.500	8.250
SPESE SOCIETARIE	8.415	4.828	-3.587
ALTRI COSTI CORRENTI DI GESTIONE	2.342	1.436	-906
ARROTONDAMENTI	-3	12	15
ONERI INDEDUCIBILI	398	0	-398
<b>totale calcolato</b>	<b>44.203</b>	<b>23.723</b>	<b>-20.480</b>

**C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI***Altri proventi finanziari*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Interessi su depositi bancari	2.912	1.741	-1.171
INTERESSI DI MORA SU CREDITI INQUILINI	2.276	1.570	-706
INTERESSI SU CAUZIONI	5	0	-5
<b>totale calcolato</b>	<b>5.193</b>	<b>3.311</b>	<b>-1.882</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>5.194</b>	<b>3.310</b>	<b>0</b>

*Interessi ed altri oneri finanziari*

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Interessi ed altri oneri finanziari relativi a :	0	0	0
- prestiti obbligazionari	0	0	0
- debiti verso banche	112.709	105.970	-6.739
- altri (prestito sociale e altri)	54.218	74.868	20.650
<b>totale calcolato</b>	<b>166.927</b>	<b>180.838</b>	<b>13.911</b>

**F. IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO**

Alla voce 22 del conto economico sono state stanziare le seguenti imposte a carico dell'esercizio:

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
IRES	15.019	12.709	-2.310
IRAP	3.622	2.292	-1.330
Calcolo IRES differita	0	1.488	1.488
<b>totale calcolato</b>	<b>18.641</b>	<b>16.489</b>	<b>-2.152</b>

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

Cooperative Edilizie e Confidi	Retribuzioni spettanti	164.320
	Cocopro- occasionali	15.830
Altre deduzioni per lavoro dipendente		-121.373
		58.777
IMPOSTA	3,90%	2.292

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

A) Utile bilancio ante IRES con Irap	-82.235,19
B) Variazioni in aumento per costi indeducibili	128.448,14

C) Variazioni in aumento per imposte su utile (A x 43%x27,5%)	0,00
D) Variazioni in aumento per imposte su variazioni in aumento ( Bx27,5%)	0,00
E) Totale variazioni in aumento ( C+D)	128.448,14
F) Utile netto ( A-E)	46.212,95
G) Variazione in diminuzione per imposte (57%di E)	0,00
H) Variazione in diminuzione per accantonamento a riserve indiv.li (57% di F)	0,00
I) Variazioni in diminuzione per acc.to a fondi mutualistici (3% di F)	0,00
L) Totale variazioni in diminuzione (G+H+I)	0,00
M) <b>Tassazione 10% accantonamento a riserva legale</b>	0,00
N) Reddito imponibile (F+B+E-L+M)	46.212,95
O) IRES N*27,50%	<b>12.708,56</b>

## 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	0
Impiegati	8
Operai	0
Altro	0
TOTALE	8

Il contratto di lavoro applicato è il Contratto Collettivo Nazionale Commercio e Terziario

### Compensi spettanti agli amministratori e sindaci

Nessun compenso spetta ai membri del consiglio di amministrazione, la maggioranza dei quali presta gratuitamente la propria opera per l'espletamento dell'attività di gestione della Cooperativa, e del collegio sindacale.

Agli amministratori cui sono stati affidati specifici incarichi sono stati attribuiti compensi pari a 24.000 euro in ragione d'anno. Alla società di revisione spetta un emolumento pari ad € 5.500.

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi**

Ai sensi dell'art.2427, n..19 del codice civile, si specifica che la società non ha emesso strumenti finanziari.

**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.

Il prestito sociale rappresenta 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. Da un punto di vista squisitamente fiscale, i prestiti sono regolati dall'art. 13 del Dpr 601/73. Tra le caratteristiche principali ricordiamo:

- 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, attualmente pari a euro 72.187) .
- 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.
- gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, 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.

**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	Importo
A	Valore del prestito sociale al 31/12/2012	2.569.380
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.111.977
C	Valore immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale (ultimo bilancio approvato)	3.836.153
D	Valore ICI immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale	2.216.797
E	Patrimonio netto di rif. = B + ((D - C) x 50%)	1.111.977
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	3.335.931

**Variazioni del prestito sociale**

DESCRIZIONE	Importo
Saldo al 31.12.2011	2.528.242
Versamenti del periodo	66.833
Interessi capitalizzati	59.169
Prelievi del periodo	84.864
Saldo al 31.12.2012	2.569.380

**Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio**

DESCRIZIONE	2008	2009	2010	2011	2012
Prestito sociale	2.053.093	2.110.198	2.424.886	2.528.242	2.569.380
N. Soci ammessi nell'anno	5	2	11	0	2
N. Soci receduti nell'anno	4	4	3	4	4
N. Soci a fine esercizio	157	155	163	159	157

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

La società, nel corso dell'esercizio, non ha deliberato in merito alla facoltà concessa dalla lettera a) del comma 1 dell'art.2447 *bis* del codice civile sulla costituzione di patrimoni destinati a specifici affari.

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

La società, nel corso dell'esercizio, non ha stipulato alcun contratto relativo ai finanziamenti di specifici affari, possibilità concessa dalla lettera b) del comma 1 dell'art.2447 *bis* del codice civile.

**Operazioni di locazione finanziaria**

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

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

Si specifica che tale obbligo informativo non sussiste in capo alla nostra società in quanto non si rileva alcuna delle fattispecie sopra previste.

**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.

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.

\* \* \* \* \*

Come abbiamo anticipato, il consiglio di amministrazione è fortemente impegnato a riportare la Cooperativa in una situazione di sostanziale equilibrio. Da quanto detto risulta evidente che le condizioni esterne nelle quali operiamo influiranno in misura notevole sul risultato di questo sforzo. Queste essendo al di fuori del nostro controllo, le azioni saranno concentrate sulle efficienze interne e sulla ricerca di attività di gestione con margini interessanti.

Se, come confidiamo, qualche miglioramento di carattere generale dovesse verificarsi nella seconda metà dell'anno in corso, il Consiglio si attende di poter chiudere il bilancio 2013 con una perdita sostanzialmente contenuta rispetto a quella del 2012, anche se ancora importante.

Il risultato dipenderà anche dalla disponibilità dei nostri soci nel continuare a sostenere la Cooperativa con la stessa generosità che hanno dimostrato nell'ormai non breve esistenza della stessa. Generosità alla quale faremo ancora una volta ricorso con iniziative mirate che intendiamo proporvi in un prossimo futuro.

L'anno 2012 ed il primo scorcio del 2013 sono stati mesi di duro lavoro per tutti i dipendenti e collaboratori della società. Ad essi va riconosciuto il merito di avere comunque consentito il normale funzionamento della Cooperativa a beneficio di tutti i soci e la calorosa riconoscenza degli amministratori per l'intenso impegno da tutti profuso.

\* \* \* \* \*

Quasi al termine dell'esercizio 2012, l'amministratore Adriano Carena ha rassegnato le dimissioni dalla carica. All'inizio dell'esercizio in corso, l'amministratore Lucrezia Botton ha anch'essa rassegnato le dimissioni dalla carica.

Non essendo a conoscenza di candidature per la sostituzione degli amministratori cessati e in vista della tenuta dell'assemblea ordinaria 2013, il Consiglio non ha ritenuto di procedere al suo completamento tramite cooptazione.

L'assemblea è pertanto chiamata a provvedere alla nomina di due amministratori o, in difetto, a ridurre da undici a nove il numero degli amministratori.

#### **Destinazione del risultato d'esercizio:**

Vi invitiamo ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 come sopra esposto e vi proponiamo di coprire la perdita di euro 96.432 con prelievo dalla riserva di rivalutazione e corrispondente sua diminuzione, ai sensi dell'art. 19 punto 6 dello Statuto.

Milano, 27 marzo 2013

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Sergio D'Agostini