

DAR CASA SOCIETA'COOPERATIVA

Sede in MILANO VIA ANTON GIULIO BARRILI 21
Capitale sociale Euro 830.294 i.v.
Registro Imprese di Milano n. 10245980155 - Codice fiscale 10245980155
R.E.A. di Milano n. 01359299 - Partita IVA 10245980155
Numero iscrizione all'Albo delle Cooperative A104205

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2013

Redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis C.C.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO Di ESERCIZIO

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni fornite dagli organismi contabili competenti (O.I.C., C.N.D.C.E.C.).

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

Ai sensi dell'art. 2423 viene riportata per ogni voce l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI CONTABILI

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

COMMENTI GESTIONALI E CENNI PREVISIONALI

Signori soci,

l'esercizio 2013 chiude con una perdita di euro 131.532, risultato di un anno difficile ancora connotato dalle conseguenze della crisi economica e occupazionale che si sono riflesse su una ulteriore crescita rispetto all'anno precedente delle perdite per canoni non riscossi.

E' stato così mancato l'obiettivo indicato nella scorsa assemblea di avviare dal 2013 una graduale riduzione delle perdite fino a conseguire il pareggio nel 2015, obiettivo che intendiamo ribadire oggi, con lo slittamento di un anno, ma con buoni motivi per ritenere che questa volta potrà essere mantenuto.

Oltre al citato aumento della morosità, che dobbiamo a tutti i costi evitare che cresca ulteriormente, considerando un buon risultato fermarlo per quest'anno al livello del 2013, l'esercizio dell'anno è stato influenzato da rilevanti sopravvenienze negative, legate a debiti dell'anno precedente pagati quest'anno e alla minusvalenza derivante dalla vendita dell'immobile di via Canaletto spalmata anche sul 2013, che possiamo considerare straordinarie e irripetibili.

In compenso, sul fronte delle entrate, hanno raggiunto il pieno regime alcune importanti attività gestionali a favore di terzi che abbiamo perseguito con forza per recuperare alla cooperativa quei margini positivi atti a compensare, sia pur parzialmente, le perdite della più tradizionale attività immobiliare a favore dei soci, che è appunto gravata dall'aumentata morosità; perdite che non riguardano comunque tutti gli interventi edilizi, ma soltanto alcuni di essi.

E, come vedremo più avanti, altre attività di gestione stanno per essere acquisite nell'anno in corso.

Un ulteriore motivo di fiducia per l'immediato futuro può essere ricavato dalla constatazione che il modello di azione, sussidiaria delle politiche abitative pubbliche, che Dar ha sviluppato e praticato in questi anni incontra sempre maggior consenso e condivisione a tutti i livelli, da quello nazionale a quello locale.

La crisi del mercato immobiliare ha riportato l'attenzione sull'affitto a scapito della proprietà e sulla riqualificazione edilizia e urbana a scapito della nuova costruzione e dell'espansione. Inoltre il fallimento, sociale ed economico, dell'Edilizia Residenziale Pubblica e dei suoi tradizionali gestori, sembra rendere sempre più concreta la prospettiva, indicata dall'esperienza Dar, di coinvolgere il privato sociale nella gestione dell'edilizia pubblica.

Da più parti giungono segnali concreti di questa valutazione positiva del modello Dar. Dal libro di Piero Basso "...cronaca di un sogno realizzato", sempre più richiesto e di cui si moltiplicano iniziative di presentazione pubblica, alle gare per la gestione di alloggi sociali, che Dar vince essendo spesso unico concorrente, alle richieste di consulenza in diverse città d'Italia per far nascere iniziative simili, fino ai più recenti provvedimenti che a livello nazionale, regionale e milanese sembrano voler innovare positivamente le politiche abitative ponendo obiettivi più concreti e di rapida fattibilità.

Molte dunque le opportunità che si aprono ma per far tornare i conti manca ancora qualcosa, è necessario cioè che le istituzioni pubbliche (e anche i soggetti privati che cercano un gestore sociale) capiscano che non possono ottenere la qualità del "servizio Dar", che riesce a limitare la morosità, genera coesione e socialità, migliora la vita nei quartieri, se non sono disposti (o capaci) di fornire le risorse necessarie a far sopravvivere il Gestore. La qualità costa e va pagata.

D'altra parte anche Dar deve imparare a farsi pagare. Basta prendere incarichi, anche sottopagati, per il loro alto valore sociale, per farsi conoscere o per mantenere buoni rapporti con l'istituzione. Forse è stato necessario finora, ma, con l'aumentare dei costi, è indispensabile che lievettino anche i ricavi.

L'esercizio 2013 risente dunque pesantemente di questa contraddizione e fa registrare la più rilevante perdita della storia di Dar, un po' superiore a quella dello scorso anno. Tuttavia, con segnali positivi, se non altro dal punto di vista del consolidamento patrimoniale e della messa in sicurezza del prestito sociale, che avevamo indicato come obiettivi prioritari nell'assemblea dello scorso anno.

La campagna di conversione da prestito a capitale ha dato risultati importanti con il capitale sociale che è passato da meno di 500.000 euro a 830.000 euro, con un incremento di oltre 300.000. Di circa altrettanto è stata la diminuzione del prestito sociale mentre la campagna per le donazioni ha dato comunque un buon risultato anche se un po' inferiore a quello preventivato.

Nel corso dell'anno si è sviluppato pienamente il progetto "Cenni di cambiamento", che ha visto nel novembre scorso la inaugurazione dei 124 alloggi, per il quale la nostra società svolge la funzione di Gestore Sociale, su incarico di Polaris sgr e Fondazione Housing Sociale.

Superata la delusione per il minimo apporto che il progetto ha dato al soddisfacimento della domanda dei soci della nostra cooperativa, l'attività di gestione, che ha richiesto e richiede un forte impegno della struttura operativa di Dar, si sta sviluppando in maniera positiva, sia per il margine di contribuzione che ne deriva per la cooperativa, sia soprattutto per il grado di soddisfazione degli assegnatari e per l'intensa attività sociale che si sta sviluppando all'interno dell'intervento e rispetto al contesto urbano, anche con l'apporto di alcune agenzie sociali che, avendo usufruito di un finanziamento di Fondazione Cariplo, operano a favore di famiglie svantaggiate che hanno trovato alloggio all'interno di Cenni. Un ulteriore apporto in questa direzione è rappresentato dal Foyer, residenza temporanea destinata ad alloggiare giovani di età inferiore ai 30 anni e orientata

all'avviamento al lavoro che, gestita da Fondazione Dar Cesare Scarponi, è in corso di avvio in questi mesi.

Dobbiamo invece purtroppo annoverare ancora come principale causa di stagnazione del numero degli alloggi a disposizione dei soci il grave ritardo nella consegna, tuttora non avvenuta, del nuovo immobile di nostra proprietà facente parte del progetto Social City, nel Comune di Cormano.

Anche in questo caso dobbiamo registrare uno slittamento di un ulteriore anno rispetto alle aspettative di ultimazione dell'intervento che avevamo delineato nella precedente assemblea. L'accordo a cui si stava lavorando, insieme col Comune e gli altri partner coinvolti per condurre a termine l'intervento nell'ambito della procedura di liquidazione concordata dell'Impresa Coged e poi effettivamente concluso l'estate scorsa, ha subito ulteriori intoppi nell'attuazione fino alla dichiarazione di fallimento dell'impresa stessa nel gennaio di quest'anno. Ora, con lavori veramente minimi che mancano per la consegna (completamento degli ascensori e della messa in funzione della centrale termica) e dopo aver concluso un nuovo accordo in base al quale il giudice ha autorizzato il "fallimento Coged" a completare i lavori, sembrano emergere nuovi dubbi da parte del curatore sulla praticabilità di questa strada. Un vero calvario, in cui Dar ha messo in campo tutto il proprio impegno per venirne a capo, ma in cui poco ha potuto fare di fronte alle esitazioni del principale committente dei lavori, e cioè il Comune di Cormano.

Nonostante i ritardi ha potuto nel frattempo prendere il via al Quartiere Fornasè (in cui è inserito Social City) il progetto "Spaziare tra luoghi e relazioni", finanziato da Fondazione Cariplo e gestito da Fondazione DAR con la cooperativa sociale A77, Giardino degli Aromi Onlus e Comune di Cormano. In questi mesi si sono avviati gli incontri con gli abitanti per la realizzazione degli orti condivisi, anche se è evidente che il pieno sviluppo del progetto potrà dispiegarsi soltanto con la effettiva entrata degli inquilini nei nuovi alloggi.

Per quanto riguarda l'intervento di via Voltri, e benché si sia ormai a circa un anno dalla ultimazione dei lavori, avviati da tempo nel quartiere Barona, non abbiamo ancora concluso con Torre sgr l'accordo definitivo per l'affitto e la gestione dei 110 alloggi a canone moderato e a canone sociale. Particolarmente importante per Dar sarebbe la disponibilità, prevista dalla primavera 2015, dei 55 alloggi a canone moderato, attesa da tempo per soddisfare la richiesta dei soci in lista di prenotazione, la quale purtroppo, per la crisi e per la mancata risposta alla domanda di affitto a basso costo, si sta allungando sempre più. Come pure la messa in campo da parte del Comune di Milano di un fondo rotativo che contribuisca ad alleviare gli oneri a carico della Cooperativa per eventuali morosità eccedenti una determinata soglia, riguardanti gli alloggi a canone sociale.

Nel corso dell'anno 2013 Dar è giunta a chiudere col Comune di Milano la convenzione per il progetto denominato "Residenza Sociale" per la gestione di 20 alloggi di proprietà comunale (in via Antonini, via Celio, v.le Ortles) destinati ad alloggiare temporaneamente famiglie sfrattate, in parte in attesa della "casa popolare" (canone sociale) e in parte orientate a un percorso di autonomia (canone moderato). In questi mesi stanno entrando le famiglie negli alloggi, per una parte dei quali Dar ha curato anche gli arredi, dando così il via a una sperimentazione di grande interesse sociale e piuttosto nuova anche per Dar, che affronta per la prima volta le problematiche della residenza temporanea.

Quest'anno infine la cooperativa, in partenariato con Comunità Progetto e ARCI Milano, ha ottenuto l'assegnazione, sempre dal Comune di Milano, del progetto "Ospitalità Solidale", a seguito della proposta presentata in gennaio, per la ristrutturazione (attraverso contributo comunale) di 24 alloggi e 3 spazi a uso diverso nei quartieri Ca' Granda e Ponti, destinati a giovani dai 18 a 30 anni da coinvolgere in percorsi di attivazione territoriale. Anche in questo caso una iniziativa molto innovativa e del tutto coerente con l'obiettivo, che è anche di Dar, di contribuire al più efficace utilizzo del patrimonio pubblico dismesso.

Sono questi i due principali progetti, insieme alla gestione di Cenni di cambiamento e all'avvio in esso del Foyer, che costituiscono la concreta realizzazione degli impegni che Dar si è data per affrontare la trasformazione, anche attraverso un maggior peso conferito alle attività di sola gestione a favore di terzi. E possiamo dire che in questo la struttura operativa si è dimostrata all'altezza del compito e che ha affrontato e sta affrontando con competenza ed efficacia attività complesse e parzialmente nuove.

In sintesi, le prospettive date dalla possibilità di contenere l'impatto del fenomeno della morosità dei nostri soci anche grazie all'intervento dell'ente locale, l'incremento delle attività della cooperativa come soggetto gestore in convenzione con soggetti pubblici e privati (si veda quanto prima descritto per Residenze Sociali, Ospitalità Solidale, Voltri), nonché la prossima entrata in esercizio dell'intervento a Cormano, consentono di ritenere appropriato il presupposto della continuità aziendale.

Nel corso del 2013 si è infine completato il processo di riorganizzazione e rafforzamento del settore amministrativo-finanziario con l'ingresso in veste di responsabile di Matteo Busnelli, una risorsa di grande competenza e di grande vicinanza allo spirito di Dar, ponendo fine a una lunga fase di transizione.

Con l'apporto di risorse adeguate continua dunque l'operazione avviata a inizio 2013 per una maggiore efficienza, anche attraverso il controllo di gestione, strumento che stiamo approfondendo e utilizzando in maniera articolata per valutare i risultati di ciascun progetto, vecchio e nuovo, così da intervenire con iniziative mirate di miglioramento e correzione.

Con l'assemblea di quest'anno si pone infine anche il problema del rinnovamento della governance della cooperativa, che dovrà sancire l'assunzione di responsabilità di quei dirigenti, giovani, che già da tempo svolgono nei fatti questa funzione. Giungiamo a questo appuntamento con qualche ritardo rispetto ai tempi di completo consolidamento economico della cooperativa, come si è visto con un bilancio che ancora nel 2013 presenta un disavanzo importante. Il CdA uscente si sente peraltro in grado di ribadire che a partire da quest'anno si profilano le condizioni per iniziare la risalita verso il pareggio, atteso nel giro di altri due anni.

Tenuto conto però che molte difficoltà ancora permangono, si ritiene opportuno che alcuni consiglieri anziani rimangano in carica ancora per qualche anno, per assicurare il loro contributo sino al risanamento del bilancio della vostra società.

Mutualità prevalente

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

La stessa, 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

	Totale	Riferito ai soci	% sul totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Voce A1)	1.206.603	1.121.435	93%

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

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 2013 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 locativo 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. 2012	1.298
domande di ammissione pervenute nel 2012, accolte nel 2013	2
domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2013	40
Recessi di soci nel 2013	-28
N° Soci al 31.12.2013	1.312
Domande di ammissione pervenute nel 2013 in attesa di accettazione	6

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

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e non si discostano da quelli seguiti per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare:

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

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:

Descrizione	Anni
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro	15
Spese di ristrutturazione Aler Vari	14
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro 2	15
Spese di ristrutturazione Aler 2001	15
Spese di ristrutturazione Stadera	25
Spese di ristrutturazione Seregno	90
Spese di ristrutturazione Lody Bay	4
Spese di ristrutturazione Lodi Marescalca	30
Spese di ristrutturazione San Siro	8
Spese di ristrutturazione Barrili	8

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

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

Descrizione	Criterio
Licenzio d'uso software	3 esercizi : 33,33%
Costi di impianto e di ampliamento	5 esercizi : 20%

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

Le 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%.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

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 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 DL 385/2008, nei limiti del valore di comune commercio.

E' stato venduto l'immobile di Via Canaletto 10 a Milano che per anni è stato utilizzato come sede della nostra cooperativa.

Purtroppo non siamo riusciti a realizzare quanto auspicabile , conseguentemente in bilancio risulta iscritta minusvalenza straordinaria di € 23.937.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non vi sono partecipazioni che non rappresentano un investimento durevole.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di appositi fondi svalutazione al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche

generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della 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.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dal contratto collettivo di lavoro applicato.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale .

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

In calce allo stato patrimoniale sono stati annotati i valori degli impegni e dei rischi assunti dalla cooperativa.

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 **126.000**

Fidejussioni da noi prestate a terzi

Rilasciata a favore del Comune di Milano per Residenze Sociali (scadenza 22.08.2021) **77.200**

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

Sistema improprio dei rischi **104.200**

Deroghe

Non vi sono deroghe ai criteri di valutazione applicati.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti col criterio della competenza economica.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

INDICI Di BILANCIO E RENDICONTO FINANZIARIO

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società, i principali indici di bilancio, nonché il rendiconto finanziario per l'esercizio al 31/12/2013.

POSIZIONE FINANZIARIA

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Attività a breve			
Depositi bancari	107.971	262.774	154.803
Denaro ed altri valori in cassa	3.306	7.113	3.807
Crediti finanziari entro i 12 mesi	159.744	162.013	2.269
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	271.021	431.900	160.879
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	2.729.850	2.486.794	-243.056
Altre passività a breve	0	0	0
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	2.729.850	2.486.794	-243.056
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA Di BREVE PERIODO	-2.458.829	-	403.935
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	0	0	0
Altri crediti non commerciali	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' Di MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	3.634.412	3.559.642	-74.770

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio/lungo periodo	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	3.634.412	3.559.642	-74.770
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-3.634.412	-	74.770
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-6.093.241	5.614.536	478.705

CONTO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.122.259		1.121.435	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	34.003	3,03%	17.988	1,60%
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
Costi per servizi e godimento beni di terzi	651.027	58,01%	641.736	57,22%
VALORE AGGIUNTO	505.235	45,02%	497.687	44,38%
Ricavi della gestione accessoria	67.191	5,99%	67.180	5,99%
Costo del lavoro	207.952	18,53%	250.644	22,35%
Altri costi operativi	23.723	2,11%	50.092	4,47%
MARGINE OPERATIVO LORDO	340.751	30,36%	264.131	23,55%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	243.166	21,67%	233.708	20,84%
RISULTATO OPERATIVO	97.585	8,70%	30.423	2,71%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-177.528	-15,82%	-135.813	-12,11%
RISULTATO ORDINARIO	-79.943	-7,12%	-105.390	-9,40%
Proventi ed oneri straordinari			-23.936	-2,13%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-79.943	-7,12%	-129.326	-11,53%
Imposte sul reddito	16.489	1,47%	2.206	0,20%
Utile (perdita) dell'esercizio	-96.432	-8,59%	-131.532	-11,73%

INDICI DI BILANCIO

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Quoziente primario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	0,14	0,17	
$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$				
Quoziente secondario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	0,65	0,67	
$\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Pass. consolidate}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$				

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Leverage (dipendenza finanz.)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	7,82	6,52	
$\frac{\text{Capitale Investito}}{\text{Patrimonio Netto}}$				

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Elasticità degli impieghi	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	8,16	9,87	
Attivo circolante ----- Capitale investito				
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	6,82	5,52	
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto				

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Rendimento del personale	L'indice misura l'incidenza del costo del personale sui ricavi netti dell'esercizio.	5,40	4,47	
Ricavi netti esercizio ----- Costo del personale esercizio				
Rotazione dei debiti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale ricevuta dai fornitori.	31	70	
Debiti vs. Fornitori * 365 ----- Acquisti dell'esercizio				
Rotazione dei crediti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale offerta ai clienti.	92	106	
Crediti vs. Clienti * 365 ----- Ricavi netti dell'esercizio				

Fare clic qui per immettere testo.

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	2,84	2,28	
Oneri finanziari es. ----- Debiti onerosi es.				
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	8,70	2,71	
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.				
Return on investment (R.O.I.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	1,24	0,38	
Risultato operativo ----- Capitale investito es.				
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	-9,56	-10,81	
Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto				

RENDICONTO FINANZIARIO

Descrizione	Esercizio corrente
OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	
Utile (perdita) dell'esercizio	-131.532
Ammortamenti operativi	180.517
Accantonamenti operativi (Utilizzi)	
Accantonamenti TFR	11.835
(Pagamento TFR)	
Altre variazioni (+/-)	
Altre variazioni (+/-)	
Altre variazioni (+/-)	
CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	60.820
(Variazione dei crediti commerciali)	-41.101
(Variazione dei crediti diversi)	63.111
(Variazione delle attività finanziarie non immobilizzate)	
(Variazione del magazzino)	
(Variazione dei ratei e risconti attivi)	-2.727
Variazione dei debiti commerciali	67.615
Variazione dei debiti tributari	-8.148
Variazione dei debiti diversi	80.504
Variazione dei ratei e risconti passivi	3.955
Variazione del circolante	163.209
NET CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	224.029
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
(Investimento in immobilizzazioni materiali)	-74.932
(Investimento in immobilizzazioni immateriali)	-9.540
(Investimento in immobilizzazioni finanziarie)	-2.269
Disinvestimento immobilizzazioni materiali ed immateriali	
Disinvestimento immobilizzazioni finanziarie	
(Variaz. crediti finanz. soc. controllate, collegate, controllanti)	
Flusso finanziario da attività di investimento	-86.741
NET CASH FLOW DOPO ATT. INVESTIMENTO	137.288
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
Variazione passività finanziarie a breve	4.953
Variazione debiti verso banche a breve	
Variazione passività finanziarie a medio/lungo termine	
Variazione debiti verso banche a medio/lungo termine	-74.770
Variazione finanziamenti soci (a breve e m/l termine)	-248.009
Totale variazioni attività di finanziamento di terzi	-317.826
Variazioni di capitale	339.149
(Pagamento di dividendi)	
Altre variazioni del patrimonio netto	-1
Totale variazioni attività di finanziamento mezzi propri	339.148
Totale flussi finanziari da attività di finanziamento	21.322
FLUSSO FINANZIARIO COMPLESSIVO	158.610
Liquidità inizio esercizio	111.277
Liquidità fine esercizio	269.887
Quadratura	

INFORMAZIONI SULLE VOCI DI BILANCIO

Di seguito viene fornita un'analisi delle voci di Bilancio, conformemente al combinato disposto di cui agli artt. 2427 e 2435-bis del Codice Civile.

STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Costi imp. e ampliament.	Costi di ric. svil. e pub.	Diritti e br. Industriali	Concessioni lic. marchi	Avviamento	Immobiliz. e acconti	Altre
Costo storico	3.025.368	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	1.576.215	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Saldo inizio esercizio	1.449.153	0	0	0	0	0	0
Acquisti nell'esercizio	9.539	0	0	0	0	0	0
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0	0	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	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	160.407	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0
totale calcolato	1.298.285	0	0	0	0	0	0

Costi di impianto e ampliamento

In suddetta voce si espongono le opere straordinarie su immobili civili essenzialmente di proprietà Aler e Comune di Milano date in godimento ai soci e che di seguito si espongono in forma analitica:

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO CORVETTO	122.501	0	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
SPESE 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	221.292	0	0	0	221.292
SPESE INVESTIMENTO RESID. SOCIALE		7.939			7.939
SPESE INVESTIMENTO SEDE BARRILI	27.714	0	0	0	27.714

COSTI DI SVILUPPO	4.000	0	0	0	4.000
Altri oneri pluriennali	933	1390	0	-589	1.734
LICENZE D'USO SOFTWARE	10.955	210		0	11.165
Ammortamenti					
(CORVETTO)	-122.501	0		0	- 122.501
(TRACIA)	-67.100	0		0	- 67.100
(QUARTO OGGIARO 1)	-248.217	0		-18.237	- 266.454
(ALER VARI)	-262.391	0		-21.612	- 284.003
(QUARTO OGGIARO 2)	-231.284	0		-19.942	- 251.226
(TRACIA 3)	-15.225	0		0	- 15.225
(ALER 2001)	-77.563	0		-6.998	- 84.561
(STADERA)	-465.247	0		-55.782	- 521.029
(LODI BAY)	-9.233	0		0	- 9.233
(LODI MARESCALCA)	-24.920	0		-5.751	- 30.671
(SAN SIRO)	-39.620	0		-27.661	- 67.281
(SEDE BARRILI)	-2.310	0		-3.464	- 5.774
(LICENZE D'USO SOFTWARE)	-10.605	0		-370	- 10.975
totale calcolato	1.449.152	9.539	0	-160.407	1.298.285
Arrotondamento	-1	0		0	0
da bilancio	1.449.153	0		0	1.298.285

II. Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature ind. e com.	Altri beni	Immobilizz. e acconti
Costo storico	3.910.245	0	0	58.981	1.802.110
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	84.763	0	0	37.928	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Saldo inizio esercizio	3.825.482	0	0	21.053	1.802.110
Acquisti nell'esercizio	0	0	0	6.806	221.691
Riclassificazioni da altra voce	0	0	0	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0	0	0	0
Alienazioni nell'esercizio	173.937	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	5.937	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0	0	0
totale calcolato	3.637.373	0	0	21.922	2.023.801
Arrotondamento	0	0	0	0	0
da bilancio	3.637.373	0	0	21.922	2.023.801

Si prosegue con il prospetto analitico:

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
IMMOBILE AFFORI	288.301	0	0	0	288.301
IMMOBILE VAILATE	191.594	0	0	0	191.594

IMMOBILE SALASCO	170.200	0	0	0	170.200
IMMOBILE GRAZIOLI	1.684.807	0	0	0	1.684.807
IMMOBILE SEREGNO	1.220.170	0	0	0	1.220.170
IMMOBILE CERNUSCO	181.237	0	0	0	181.237
SEDE CANALETTO	173.937	0	-173.937	0	-
MOBILI VAILATE	14.834	0	0	0	14.834
MOBILI AFFORI	362	0	0	0	362
MOBILI UFFICIO	5.138	0	0	0	5.138
MOBILI RESIDENZA SOCIALE	0	3.402	0	0	3.402
MACCHINE ELETTR. UFFICIO	36.608	2.994	0	0	39.602
TELEFONI CELLULARI	771	410	0	0	1.181
ALTRI BENI INF. AL MILIONE	1.268	372	0	0	1.640
IMMOBILE CORMANO	1.802.110	221.691	0	0	2.023.801
Ammortamenti					
(sede canaletto)	-20.000		-20.000		0
(seregno)	-84.764			-14.172	-98.936
(mobili vailate)	-14.834			0	-14.834
(mobili affori)	-362			0	-362
(mobili ufficio)	-1.413			-617	-2.030
(macchine ufficio)	-19.281			-4.538	-23.819
(telefoni cellulari)	-771			-410	-1.181
(altri beni inf. al milione)	-1.268			-372	-1.640
totale calcolato	5.628.643	228.869	-193.937	-20.109	5.683.466
Arrotondamento	-1	0		0	0
da bilancio	5.628.644	228.869		0	5.683.466

Le variazioni dell'esercizio sono date principalmente dalla vendita dell'immobile di proprietà di Via Canaletto avvenuta a settembre all'importo di euro 130.000 che conseguentemente all'utilizzo del Fondo svalutazione creato nel 2012 ha dato luogo ad una minusvalenza di euro 23.936,86 riportata in conto economico sotto la voce "Minusvalenze patrimoniali"

Un'altra variazione fondamentale è data dall'immobile in corso di costruzione di Cormano, i cui lavori, a seguito degli accordi intrapresi durante l'anno 2013, sono proseguiti nel corso dell'anno.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni risultano iscritte tra le immobilizzazioni in quanto sono destinate ad investimento duraturo. Trattasi di partecipazioni in società cooperative, consorzi 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
totale calcolato	7.236

Crediti

Si fa presente che la voce in questione accoglie solamente crediti verso soggetti aventi sede nel territorio nazionale e pertanto non sorge l'esigenza di evidenziare la suddivisione dei crediti per aree geografiche.

Il saldo della voce in esame è così suddiviso secondo le scadenze (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi ed entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Verso imprese controllate	0	0	0	0
Verso imprese collegate	0	0	0	0
Verso imprese controllanti	0	0	0	0
Verso altri:	162.013	0	0	162.013
- Vittoria Assicurazioni	143.263	0	0	143.263
- Deposito cauzionale Trecella	822	0	0	822
- Depositi cauzionali Aler	15.324	0	0	15.324
- Altri depositi cauzionali	2.604	0	0	2.604
Totali	162.013	0	0	162.013

La società, nel corso dell'esercizio 2010, a fronte di un debito infruttifero verso il Comune di Seregno di nominali 221.784 ha sottoscritto una polizza assicurativa di capitalizzazione a premio unico per un importo di euro 135.000 a favore del Comune quale beneficiario, provvedendo alla contestuale attualizzazione del debito. I benefici derivanti dall'attualizzazione di tale debito, sono stati imputati, quali proventi finanziari, nel conto economico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

A seguito di tale operazione, il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 include, tra le "Immobilizzazioni Finanziarie", l'importo di 143.263 euro, riferito alla polizza assicurativa di capitalizzazione a favore del Comune di Seregno, corrispondente al valore attuale del debito infruttifero iscritto per pari importo nella voce "Debiti verso altri finanziatori".

Il tasso di attualizzazione utilizzato, pari al 2%, corrisponde al tasso minimo garantito dal contratto finanziario sottoscritto da DAR=CASA Società Cooperativa con la società assicurativa. Le condizioni di rinnovo della polizza prevedono una scadenza, ancorché rinnovabile, fissata per il 28 dicembre 2015, mentre il debito nei confronti del Comune di Seregno deve essere rimborsato in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2036.

Al 31 dicembre 2013 in seguito all'operazione sopra descritta, il patrimonio netto di DAR=CASA Società Cooperativa beneficia di un effetto positivo, pari alla differenza tra debito attualizzato di euro 143.263 e il valore originario del debito stesso verso il Comune di Seregno di euro 221.784.

Attivo circolante

Crediti

Di seguito viene evidenziata la composizione e la variazione dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Verso clienti	283.764	324.865	41.101
Verso imprese controllate	0	0	0
Verso imprese collegate	0	0	0
Verso controllanti	0	0	0
Crediti tributari	78.732	32.189	-46.543
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri	165.389	148.821	-16.568
Arrotondamento	-1		1
Totali	527.884	505.875	-22.009

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi ed entro 5 anni	Oltre 5 anni	Arrotondamento	Totale
Crediti	505.875	0	0	0	505.875

I crediti sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Descrizione	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Crediti	505.875			505.875

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti IRES	0	1.333	1.333
Crediti IRAP	0	143	143
Crediti IVA	77.397	30.674	-46.723
Altri crediti tributari	5	39	34
Arrotondamento			
Totali	77.402	32.189	-45.213

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	165.389	148.821	-16.568

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	0	0	0
- n/c da ricevere	0	0	0
- altri	165.389	148.821	-16.568
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio			
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	0	0	0
- altri	0	0	0
Totale altri crediti	165.389	148.821	-16.568

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Depositi bancari e postali	107.971	262.774	154.803
Denaro e valori in cassa	3.306	7.113	3.807
Totali	111.277	269.887	158.610

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 1.216.387 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Destinaz. ris. es. - Distrib. utili	Destinaz. ris. es. - Altre destinazioni	Altri incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo finale	Note
Capitale	491.145	0	0	339.149	0	0	830.294	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0	0	
Riserve di rivalutazione	332.215			-96.432			235.783	
Riserva legale	5.592	0	0	0	0	0	5.592	
Riserve statutarie	0	0	0	0	0	0	0	
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0	0	
Altre riserve:								
- Altre riserve	276.251	0	0	0	0	0	276.251	
- (Perdita dell'esercizio)	-96.432	0	0	-35.100	0	0	-131.532	
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.008.771			207.616			1.216.387	

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine e di seguito la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Descrizione	Saldo finale	Apporti dei soci	Utili	Altra natura
Capitale	830.294	830.294	0	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	
Riserve di rivalutazione	235.783	0	0	235.783
Riserva legale	5.592		5.592	
Riserve statutarie	0	0	0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0
Altre riserve:				
- Riserva straordinaria	0	0	0	0
- Versamenti in conto capitale	0	0	0	0
- Versamenti conto copertura perdite	0	0	0	0
- Fondo contributi in conto capitale art. 88 T.U.	0	0	0	0
- Fondi riserve in sospensione di imposta	0	0	0	0
- Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)	0	0	0	0
- Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982	0	0	0	0
- Fondi accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)	0	0	0	0
- Riserva non distribuibile ex art. 2426	0	0	0	0
- Riserva per conversione in Euro	1	0	0	1
- Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	0	0	0	0
- Riserva accantonamento sopravvenienze e plusvalenze attive	0	0	0	0
- Riserva per acquisto azioni proprie	0	0	0	0
- Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	0	0	0	0
- Riserva azioni della società controllante	0	0	0	0
- Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0
- Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0
- Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0
- Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0
- Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0
- Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823	0	0	0	0
- Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516	0	0	0	0
- Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413	0	0	0	0
- Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289	0	0	0	0
- Riserva per ammortamenti anticipati	0	0	0	0
- Altre riserve:				
-- Riserve diverse dalle precedenti	276.249	0	14.034	262.215
Utili (perdite) portati a nuovo		0	0	0
Totali	1.347.919	830.294	19.626	497.999

Descrizione	Importo	Utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	830.294	B	0	0	0
Riserve di rivalutazione	235.783	A-B	0	114.038	
Riserva legale	5.592	B	0	0	0
Altre riserve:					
- Altre riserve	276.250	A-B	0	0	0
Totali	1.347.919		0	114.038	0
Quota distribuibile					
Quota non distribuibile			517.625		
(*)					
A - per aumento di capitale					
B - per copertura perdite					
C - per distribuzione ai soci					

Capitale sociale

Al 31/12/2013 il capitale sociale è pari a 830.294 con incremento di euro 339.149 rispetto al 31/12/2012. Tale risultato è l'esito di una campagna promossa presso i soci prestatori della cooperativa finalizzata alla conversione di parte del prestito sociale in capitale sociale come già anticipato dal Presidente nella nota Informativa sulla gestione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	T.F.R. corrisposto nell'anno	Altre variazioni (+/-)	Saldo finale
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	34.317	1.646	13.481	0	0	46.152

Debiti

La composizione e le variazioni delle singole voci è rappresentata dal seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	2.569.380	2.321.371	-248.009
Debiti verso banche	3.634.412	3.559.642	-74.770
Debiti verso altri finanziatori	160.470	165.423	4.953
Debiti verso fornitori	56.126	123.741	67.615
Debiti tributari	21.812	13.664	-8.148
Debiti verso istituti di previdenza e di sic. sociale	7.911	8.661	750
Altri debiti	393.646	473.400	79.754
Arrotondamento	-1	0	1
Totali	6.843.756	6.665.902	-177.854

Si riportano, rispettivamente, i prospetti relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza e per aree geografiche, sulla base del combinato disposto degli artt. 2427, punto 6 dell'art. 2435-bis, c.5, del Codice Civile.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi ed entro 5 anni	Oltre 5 anni	Arrotondamento	Totale
Debiti	3.106.260	3.559.642	0	0	6.665.902

Descrizione	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Debiti	6.665.902	0	0	6.665.902

Di seguito vengono dettagliate le altre voci più significative.

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio			
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui			
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri			
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	3.634.412	3.559.642	-74.770
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui	3.634.412	3.559.642	-74.770
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri			
Totale debiti verso banche	3.634.412	3.559.642	-74.770

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	56.126	123.741	67.615
Fornitori entro esercizio:	9.155	106.125	96.970
- altri	9.155	106.125	96.970
Fatture da ricevere entro esercizio:	46.971	17.616	-29.355
- altri	46.971	17.616	-29.355
Arrotondamento	0	0	0
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio			
Fornitori oltre l'esercizio:	0	0	0
- altri	0	0	0
Fatture da ricevere oltre esercizio:			
- altri	0	0	0
Arrotondamento	0	0	0
Totale debiti verso fornitori	56.126	123.741	67.615

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	7.717	8.478	761
Debiti verso Inail	138	138	0
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	56	45	-11
Arrotondamento	0	0	0
Totale debiti previd. e assicurativi	7.911	8.661	750

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRES	1.195	0	-1.195
Debito IRAP	20.617	0	-20.617
Erario c.to IVA	0	0	0
Erario c.to ritenute dipendenti		5.236	5.236
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori		1.753	1.753
Erario c.to ritenute altro		6.675	6.675
Totale debiti tributari	21.812	13.664	-8.148

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	393.646	473.400	79.754
Debiti verso dipendenti/assimilati	9.610	8.954	-656
Debiti verso soci	140.998	137.056	-3.942
Altri debiti:			
- altri	243.038	327.390	84.352
b) Altri debiti oltre l'esercizio			
Debiti verso dipendenti/assimilati			
Debiti verso soci			
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
Totale Altri debiti	393.646	473.400	79.754

Per quanto riguarda i debiti verso soci per finanziamenti il decremento del prestito sociale si fa riferimento a quanto già indicato nella voce Capitale Sociale.

I debiti verso le banche hanno registrato un aumento del finanziamento di Banca Prossima per Cormano per 50.000 e rimborsi dei mutui in corso per 124.770.

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 22.333 - iscritta Ipoteca per € 154.937
Mutuo Banca Etica acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo 134.829 - iscritta Ipoteca per € 400.000
Mutuo Banca Etica acceso nel 2009 per originari € 140.000, residuo 116.423 - 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 1.691.710- iscritta Ipoteca per € 3.600.00.

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 (1.831) e Trecella (8.263) 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 143.263 (2012: Euro 140.454).

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 2013 un rendimento del 3,91%, 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 incrementati di euro 67.615 prevalentemente ascrivibili al debito verso l'impresa appaltatrice di Cormano.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	1.122.259	1.121.435	-824	-0,07%
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	34.003	17.988	-16.015	-47,10%
Altri ricavi e proventi	67.191	67.180	-11	-0,02%
Totali	1.223.453	1.206.603	-16.850	

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0
Per servizi	224.169	194.070	-30.099	-13,43%
Per godimento di beni di terzi	426.858	447.666	20.808	4,87%
Per il personale:				
a) salari e stipendi	158.554	188.869	30.315	19,12%
b) oneri sociali	37.445	48.294	10.849	28,97%
c) trattamento di fine rapporto	11.953	13.481	1.528	12,78%
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	171.872	160.408	-11.464	-6,67%
b) immobilizzazioni materiali	17.971	20.109	2.138	11,90%
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	20.000		-20.000	-100,00%
d) svalut.ni crediti att. circolante	33.323	53.191	19.868	59,62%
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	23.723	50.092	26.369	111,15%

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Arrotondamento	0	0	0	
Totali	1.125.868	1.176.180	50.312	

Proventi finanziari

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce C.16.d) Proventi diversi dai precedenti.

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	0	0	0	671	671
Interessi da crediti	0	0	0	1.133	1.133
Altri interessi attivi	0	0	0	0	0
Altri proventi	0	0	0	0	0
Arrotondamento	0	0	0	0	0
Totali				1.804	1.804

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" può essere così dettagliata:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Imposte correnti	15.001	2.206	-12.795	-85,29%
Imposte differite	1.488	0	-1.488	-100,00%
Imposte anticipate	0	0	0	0
Totali	16.489	2.206	-14.283	

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

Cooperative Edilizie e Confidi	Retribuzioni spettanti	195.937
	Cocopro- occasionali	3.551
		-
Altre deduzioni per lavoro dipendente		142.924
IMPONIBILE		56.563
IMPOSTA	3,90%	2.206

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

Perdita di bilancio ante IRES con Irap		-131.532
Riprese in aumento Ires		
Spese telefoniche al 20%		1.467
Oneri non deducibili vari		295
Erogazioni liberali		60

Sopravvenienze passive	33.139		
Interessi indeducibili	6.277		
Svalutazione crediti tassato	49.893		
IMU sede	241		
Cancelleria scontrini	85		
Altri costi correnti di gestione scontrini	198		
Spese relative agli immobili non strumentali	84.998		
Redditi determinati catastalmente	165.130		
Ammortamento Seregno	14.172		
Ammortamento cellulare	205		
Interessi ROL	0		
	356.161		
Riprese in diminuzione			
Proventi relativi agli immobili non strumentali	229.538		
Deduzione rendita catastale 1^ abitazione proprietà indivisa	17.365		
	246.903		
Differenza tra riprese in aumento ed in diminuzione	109.258	-131.532	-22.275

Non è stata accantonata Imposta Ires.

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	9
Operai	0
Altro	0
TOTALE	9

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.

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 31/12/2013	2.321.371
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.008.771
C	Valore immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale (ultimo bilancio approvato)	3.825.481
E	Patrimonio netto di rif. = B	1.008.771
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	3.026.311

Variazioni del prestito sociale

DESCRIZIONE	Importo
Saldo al 31.12.2012	2.569.380
Versamenti del periodo	612.082
Interessi capitalizzati	30.624
Prelievi del periodo	890.714
Saldo al 31.12.2012	2.321.371

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2009	2010	2011	2012	2013
Prestito sociale	2.110.198	2.424.886	2.528.242	2.569.380	2.321.371
N. Soci ammessi nell'anno	2	11	0	2	0
N. Soci receduti nell'anno	4	3	4	4	7
N. Soci a fine esercizio	155	163	159	157	150

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.

* * * * *

Il Consiglio di Amministrazione è scaduto per compimento del triennio di legge. Siete pertanto chiamati a deliberare anche il numero degli amministratori ed a procedere alla loro nomina unitamente a quella di un sindaco supplente a seguito delle dimissioni del dott. Francesco Dori.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO Di ESERCIZIO

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura della perdita con la riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008

Milano, il 31 marzo 2014.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Sergio D'Agostini