

NOTA INTEGRATIVA al bilancio al 31/12/2009

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.

E' stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui al comma 1 dell'art. 2435 bis del codice civile, e pertanto non è stata redatta la relazione sulla gestione. 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.

NOTE INFORMATIVE SULLA GESTIONE
--

Signori Soci,

le risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2009 confermano il continuo consolidamento e una significativa espansione dell'attività sociale. L'esercizio che si è appena concluso chiude infatti con un utile di Euro 2.430, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 171.601 e delle imposte sul reddito dell'esercizio per Euro 21.055, mentre i ricavi netti assommano ad Euro 956.828, con un incremento dell'11,20% rispetto al precedente esercizio.

La società opera nel settore dell'edilizia residenziale sociale in qualità di cooperativa a proprietà indivisa, proponendosi di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibile. Soddisfare il bisogno abitativo per Dar significa in primo luogo dare una casa dignitosa in cui vivere, in buone condizioni e che risponda alle necessità dei soci ma nel contempo realizzare un contesto abitativo di qualità, tale da consentire relazioni di vicinato positive e dinamiche di integrazione e interazione all'interno del quartiere. Nel corso dell'esercizio, la Cooperativa DAR ha consolidato la gestione a favore dei propri soci di 213 alloggi, di cui 40 in proprietà, senza riuscire ad aumentarli ma ponendo le prospettive per un loro ampliamento nei prossimi anni. Sono infatti in via di superamento i forti ostacoli incontrati nel contesto socio politico e nella situazione di mercato.

In particolare si riaprono prospettive di intervento in comune di Milano dopo i momenti difficili seguiti all'esito del bando Abitare a Milano 3, pur se permangono difficoltà di contesto sia a livello nazionale (un Piano Casa insoddisfacente) che regionale (sempre meno risorse per l'affitto sostenibile).

Inoltre, riprende il percorso con Fondazione Housing Sociale per costituire, su una delle 3 aree assegnate a Milano, il soggetto gestore degli alloggi, una parte dei quali potrà essere affidata a Dar.

Il principale risultato dell'anno è stata la conclusione degli accordi operativi e del progetto esecutivo del progetto Social City di Cormano finanziato da R.L. nell'ambito dei Contratti di Quartiere e di cui si sono avviati i lavori di costruzione nel marzo di quest'anno.

La nostra cooperativa, già titolare, nell'ambito del progetto, di attività di accompagnamento sociale per gli alloggi di proprietà comunale, ha vinto, in Ati con l'impresa Coged e con il gruppo di progettazione, il bando promosso dal comune per la parte edilizia, che include a favore di Dar la realizzazione e gestione (per 90 anni) di 20 alloggi a canone moderato, almeno per metà assegnabili a propri soci. Gli alloggi saranno disponibili intorno all'autunno 2012.

Il lungo lavoro di pressione su Aler per nuove collaborazioni ha recentemente prodotto un piccolo ma significativo risultato: 15 alloggi di ridotte dimensioni, cosiddetti "sottosoglia", da ristrutturare nell'ambito del Quartiere San Siro e che si prevede possano essere assegnabili entro la primavera 2011.

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

DESCRIZIONE	31/12/2008 (A)	%	31/12/2009 (B)	%	VARIAZ. (C = B-A)	% (C/A)
Ricavi di esercizio	854.290		956.828			
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	9.491		16.500			
Altri ricavi e proventi	111.846		114.344			
VALORE DELLA PRODUZIONE	975.627	100	1.087.672	100	+ 112.045	+ 11,48
Spese per servizi	526.779		569.069			
VALORE AGGIUNTO GESTIONE CARATTERISTICA	448.848	46,01	518.603	47,68	+ 69.755	+ 15,54
Costo del lavoro	95.864		127.053			
MARGINE OPERATIVO LORDO (M.O.L.)	352.985	36,18	391.550	36,00	+ 38.565	+ 10,92
Ammortamento delle immobilizzazioni	156.836		161.832			
MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.)	196.148	20,11	229.718	21,12	+ 33.570	+ 17,11
Oneri finanziari	155.419		171.992			
RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA	40.729	4,17	57.726	5,30	+ 16.997	+ 41,73
Proventi e oneri diversi	-19.089		-36.976			
Proventi finanziari	3.276		2.735			
RISULTATO ANTE IMPOSTE	24.916	2,55	23.485	2,16	- 1.431	- 5,74
Imposte nette	22.589		21.055			
RISULTATO DI BILANCIO	2.327	0,24	2.430	0,22	+ 103	+ 4,43

Il valore della produzione supera per la prima volta nella storia di Dar il milione di Euro: 1.087.672 (2008 = 975.627). L'incremento è prevalentemente legato agli alloggi del Villaggio Grazioli e di Lodi Marescalca, assegnati nel 2008 tra luglio e settembre, che nel 2009 hanno contribuito per tutti e 12 mesi.

Tra le voci di costo, significativo è l'incremento registrato dai costi per il personale, passato da 95.864 Euro a 127,053 Euro, a motivo del progressivo rafforzamento dell'organico, che al 31.12.2009 contava su 6 unità, ivi inclusa una sostituzione per maternità. Pur in presenza di un maggior costo dei collaboratori, dovuto al rafforzamento della struttura DAR sul fronte della realizzazione dei programmi di accompagnamento sociale e di adeguamento dei supporti amministrativi e gestionali, il margine operativo lordo (MOL) ha comunque potuto registrare un incremento del 7,94% .

Il margine operativo netto (MON) è migliorato dell'11,55 %, poiché gli ammortamenti dell'esercizio non registrano variazioni di rilievo, ciò in relazione al regime di non ammortamento previsto per gli immobili in proprietà (Grazioli). Il rovescio della medaglia sta nell'incremento degli oneri finanziari, principalmente dovuto a quelli che gravano sul mutuo assunto per finanziare l'investimento Grazioli. Pur in presenza di detto incremento, il risultato della gestione caratteristica registra un miglioramento del 14,29%

E' ancora da segnalare che tra gli oneri diversi di gestione figurano quest'anno perdite su crediti per 15.699 Euro definitivamente accertate, che pertanto hanno dato luogo al parallelo intero storno di due crediti. Ciononostante, al fondo svalutazione crediti è stato effettuato un accantonamento di 9.769 Euro, di cui 9.000 al fondo tassato. Conseguentemente i fondi rischi su crediti ammontano a complessivi 32.850 Euro, che si stimano adeguati a fronteggiare le presumibili perdite su crediti già manifestatesi o che potrebbero in futuro manifestarsi.

Il risultato ante imposte è comunque positivo, mentre abnorme è il carico di imposte, dovuto – come per gli esercizi più recenti – al meccanismo perverso di tassazione degli immobili di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, che non considera il modesto livello di reddito effettivamente prodotto dall'applicazione ai nostri soci assegnatari di un canone alquanto ridotto rispetto ai livelli di mercato. Inoltre permane l'indetraibilità degli interessi corrisposti ai nostri soci che supportano la cooperativa tramite il prestito sociale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ad oggi non si rilevano eventi successivi alla data del 31.12.2009 tali da richiedere rettifiche od annotazioni integrative al bilancio in esame.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il 2010 registrerà un incremento degli investimenti in corso (Progetto Cormano Social City) e di

presumibile nuovo avvio (ristrutturazione di alloggi di proprietà Aler), che potranno essere assegnati nei prossimi esercizi.

L'attività della cooperativa è rivolta ad una fascia di nuclei familiari che presenta una domanda sempre sostenuta di case in affitto a canone moderato. Si deve tuttavia tener conto che l'attuale congiuntura economica negativa a livello nazionale e mondiale manifesta alcuni inevitabili riflessi anche sulla Vostra società. Ci si riferisce in particolare al fenomeno della morosità, che necessita di costante attenzione e di affinamento delle azioni, attivate da alcuni anni, per monitorarne l'andamento e consentirne il contenimento. Azioni che sono basate sulla tempestiva conoscenza dei singoli casi che toccano i nostri soci assegnatari, onde percepire tempestivamente eventuali segnali di criticità ed intervenire adottando le misure necessarie, sempre con attenzione allo spirito e agli obiettivi cooperativistici propri di DAR.

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

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, e in particolare nei confronti dei soci richiedenti alloggio, anche nel 2009 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. 2008	1.243
domande di ammissione pervenute nel 2008, accolte nel 2009	2
domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2009	31
Recessi di soci nel 2009	25
N° Soci al 31.12.2009	1251
Domande di ammissione pervenute nel 2009 in attesa di accettazione	3

Documento programmatico sulla sicurezza

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

Assoggettamento ad attività di direzione e coordinamento

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

effettuati nel corso degli esercizi ed imputati direttamente alle singole voci.

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

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

- ° Spese di ristrutturazione Corvetto: anni 15;
- ° Spese di ristrutturazione Tracia 1: anni 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 Lodi Bay: anni 4
- ° Spese ristrutturazione Lodi Marescalca: anni 30

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 Ufficio : aliquota 12%

Come già relazionato negli esercizi precedenti, gli immobili civili non sono stati ammortizzati nonostante siano, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili, e, quindi, teoricamente ammortizzabili per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'esercizio 2008, gli immobili civili appartenenti alla categoria omogenea "immobili di proprietà fiscalmente non soggetti ad ammortamento" sono stati rivalutati ai sensi dell'art.15 del D L 385/2008, nei limiti del valore di comune commercio.

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

Partecipazioni

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

Qualora si riscontri una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente

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

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

Non vi sono partecipazioni che non 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, sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

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

Oneri finanziari

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

Imposte sul reddito

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

Le aliquote assunte a base di calcolo sono le seguenti:

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

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

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

Deroghe

Non vi sono deroghe ai criteri di valutazione applicati.

VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO
--

ATTIVO

B. IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Diritti e brevetti industriali	Altre
Costo storico	7.600	2.712.976
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	4.101	949.768
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0
Saldo inizio esercizio	3.499	1.763.208
Acquisti nell'esercizio	2.221	13.784
Riclassificazioni da altra voce	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0
Fondo ammortamento beni ceduti	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0
Ammortamenti nell'esercizio	3.273	142.363
Svalutazioni nell'esercizio	0	0
totale calcolato	2.447	1.634.629

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono in prevalenza a licenze d'uso software per 2.221 e ad investimenti negli stabili di Stadera, Quarto Oggiaro e via Tracia, di proprietà Aler.

Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Terreni e fabbricati	Beni mobili	Immobilizzazioni in corso ed acconti
Costo storico	1.635.576	32.880	389.131
Rivalutazioni in esercizi precedenti	349.821	0	0
Ammortamenti in esercizi precedenti	0	27.017	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0	0
Saldo inizio esercizio	1.985.397	5.863	389.131
Acquisti nell'esercizio	1.447.110	2.619	66.388
Riclassificazioni da altra voce	389.131	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0	389.131
Alienazioni nell'esercizio	0	0	0
Fondo ammortamento beni ceduti	0	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0	0
Ammortamenti nell'esercizio	13.979	2.217	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0	0
totale calcolato	3.807.659	6.265	66.388

Con riferimento alla voce Terreni e fabbricati, le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono principalmente al rogito di assegnazione dello stabile di via Grazioli Milano (per € 1.264.447, al netto del contributo Regione Lombardia di € 1.081.185. A detto incremento è stato aggiunto quanto riclassificato dalla voce

DAR=CASA SOCIETA' COOPERATIVA

immobilizzazioni in corso di acquisizione, per i costi sostenuti nei precedenti esercizi, pari ad € 39.131), all'acquisto dell'alloggio adibito a sede sociale (per € 164.912), a nuovi investimenti sullo stabile di

Seregno (per € 17.751) ed ai costi di progettazione e altre spese preliminari all'avvio della costruzione dello stabile di Cormano, avvenuta nel marzo 2010 (per € 66.388).

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

Si attesta che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito delle rivalutazioni suindicate non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché ai valori correnti.

Gli altri beni sono rappresentati da mobili e macchine ufficio. Le acquisizioni dell'esercizio sono avvenute in concomitanza con l'ampliamento della sede sociale.

Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Partecipazioni	Crediti per cauzioni
Costo storico	8.936	15.201
Rivalutazioni in esercizi precedenti	0	0
Svalutazioni in esercizi precedenti	0	0
Saldo inizio esercizio	8.936	15.201
Acquisti nell'esercizio	2.775	593
Riclassificazioni da altra voce	0	0
Riclassificazioni ad altra voce	0	0
Alienazioni nell'esercizio	0	0
Rivalutazioni nell'esercizio	0	0
Svalutazioni nell'esercizio	0	0
totale calcolato	11.711	15.794

La variazione alla voce Partecipazioni è da ascrivere alla sottoscrizione di nuove azioni di Banca Etica.

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 dettaglio seguente:

Mag 2 Società Cooperativa	€	53
Banca Etica	€	5.400
Consorzio Ca' Granda	€	6.000
Confircoop	€	258

Totale	€	11.711
--------	---	--------

C. ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Verso clienti	87.356	137.861	50.505
Crediti tributari	51.626	249.600	197.974
Imposte anticipate	0	2.475	2.475
Verso altri	93.051	336.772	243.721
	232.033	726.708	494.675

Le principali variazioni riguardano i crediti tributari, che sono da ascrivere all'IVA gravante sull'investimento Grazioli (oltre 230.000 Euro). In sede di presentazione della dichiarazione IVA per il terzo trimestre 2009 è stata fatta richiesta di rimborso per un importo di circa 214.000 Euro, di cui si attende l'incasso, orientativamente entro il maggio 2010.

In data analoga il Comune di Milano, avendo già presentato in Regione tutta la prevista documentazione, dovrebbe ricevere dalla Regione stessa il residuo contributo assegnato per il Villaggio Grazioli, girarlo al Consorzio Ca'Granda, che a sua volta girerà a Dar la quota ad essa spettante (324.355 Euro), iscritta tra i crediti verso altri.

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	137.861	0	0	137.861
Crediti tributari	249.600	0	0	249.600
Imposte anticipate	2.475	0	0	2.475
Verso altri	336.772	0	0	336.772
totale calcolato	726.708	0	0	726.708

Tra i crediti verso clienti si evidenziano quelli di importo rilevante:

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture	153.863
Fatture da emettere	16.847
(Fondo svalutazione crediti)	-32.850
totale calcolato	137.860
Arrotondamento	1
da bilancio	137.861

DAR=CASA SOCIETA' COOPERATIVA

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

Descrizione	Fondo sv.cr. art.2426 c.c.	Fondo sv.cr. art.106 TUIR	Totale
Saldo iniziale	23.081	530	23.611
Utilizzo fondo svalutazione crediti nell'esercizio		- 530	- 530
Accantonamento fondo sval. crediti nell'esercizio	9.000	769	9.769
totale calcolato	32.081	769	32.850

Le imposte anticipate, stanziate a bilancio per Euro 2.475, sono generate da variazioni temporanee del reddito prodotte dall'accantonamento a fondo svalutazione crediti tassato per € 9.000.

I crediti verso altri sono costituiti dalle seguente voci:

Descrizione	Importo
Crediti verso fornitori	9.062
	138
Crediti diversi	
Credito verso Aler-Stadera	3.210
Credito verso Erario Imposta sostituita Tfr	7
Credito POR Grazioli	324.355
totale calcolato	336.772

Disponibilità liquide

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Depositi bancari e postali	40.404	42.508	2.104
Assegni	536	0	-536
Denaro e valori in cassa	857	1.485	628
totale calcolato	41.797	43.993	2.196

L'incremento nelle disponibilità è per altro parzialmente contenuto dal debito di 1.048 Euro, iscritto al passivo per utilizzo dei fidi in essere per elasticità di cassa.

D. RATEI E RISCOINTI

Misurano proventi (oneri) la cui manifestazione numeraria è posticipata (anticipata) rispetto alla competenza economica, quali - ad esempio - premi di assicurazione pagati nel 2009 per coperture a cavallo degli esercizi 2009 e 2010.

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Risconti attivi	919	3.549	2.630
totale calcolato	919	3.549	2.630

PASSIVO**A. PATRIMONIO NETTO**

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Incremento	Decremento	Valore al 31/12/2009
Capitale	536.484	0	6.569	529.915
Riserva di rivalutazione ex Legge 266/ 2005	86.441	0	0	86.441
Riserva di rivalutazione ex D. L. 385/2008	263.380	0	0	263.380
Riserva legale	3.474	698	0	4.172
Altre riserve	271.520	1.561	0	273.081
Utile (Perdita) dell'esercizio	2.327	103		2.430
totale calcolato	1.163.626	2.362	6.569	1.159.419

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve Rival.ne	Altre riserve	Risultato esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	536.484	3.474	349.821	271.520	2.327	1.163.626
Versamenti dei soci, netti	- 6.569					- 6.569
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- a riserva legale		698			- 698	
- al Fondo mutualistico					- 70	- 70
- altre destinazioni				1.559	- 1.559	
- arrotondamento				2		2
Risultato dell'esercizio corrente					2.430	2.430
Alla fine dell'esercizio corrente	529.915	4.172	349.821	273.081	2.430	1.159.419

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	Utilizzazione Possibile	Importo	Quota disponibile
Capitale	B	529.915	529.915
Riserve di rivalutazione	A B	349.821	349.821
Riserva legale	B	4.172	4.172
Riserve non distribuibili	A B	273.081	273.081
totale calcolato		1.156.989	1.156.989

Legenda:

- A = per aumento di capitale;
- B = per copertura perdite;

– C = per distribuzione ai soci

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

Descrizione	Importo
Riserva contributi Tavola Valdese	23.992
Riserva Contributi Fondazione Cariplo	206.583
Riserva Contributi CCIA	653
Riserva da Donazione	30.987
Riserva da conversione in Euro	1
Riserva Indivisibile	10.864
totale calcolato	273.080
Arrotondamento	1
da bilancio	273.081

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Descrizione	Importo
Saldo iniziale	12.007
Accantonamento quota TFR dell'esercizio	6.305
Totale calcolato	18.342

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 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	2.053.093	2.110.198	57.105
Debiti verso banche (incluso mutui)	667.330	2.498.493	1.831.163
Debiti verso altri finanziatori (Regione Lomb; Comune Seregno)	245.259	242.583	-2.676
Debiti verso fornitori	36.598	120.945	84.347
Debiti tributari	11.471	9.734	-1.737
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.346	4.028	682
Altri debiti	253.254	154.273	-98.981
totale calcolato	3.270.351	5.140.254	1.869.903

Le principali variazioni sono da ascrivere all'accollo del mutuo verso Banca Popolare di Milano in concomitanza con il rogito di acquisizione dello stabile di via Grazioli ed all'accensione del mutuo Banca Etica in concomitanza con l'acquisizione dell'alloggio di via Canaletto. Per contro, la diminuzione della voce Altri debiti è da ricondurre al pagamento di un debito verso il Consorzio Ca'Granda per interessi

DAR=CASA SOCIETA' COOPERATIVA

pre-accollo, ma a carico Dar, ed alla cancellazione del debito per vitalizio a favore della donatrice dell'immobile di Cernusco S/N, deceduta nel corso dell'anno. Come segno di riconoscenza, a suo nome Dar ha effettuato una erogazione liberale ad associazione ONLUS indicata da amici della scomparsa.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, si precisa che, a fronte dei sopracitati mutui, 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 38.762 – iscritta Ipoteca per € 154.937

Mutuo Banca Etica acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo 164.598 – iscritta Ipoteca per € 400.000

Mutuo Banca Etica acceso nel 2009 per originari € 140.000, residuo 140.000 – 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 1.788.279 – iscritta Ipoteca per € 5.400.000.

La voce “Debiti tributari” accoglie:

- il debito per IRAP per Euro 144 rilevato al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 1.717
- il debito per Ritenute alla fonte per Euro 9.537
- il debito per IRES per Euro 53

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

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi ma entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	729.955	1.380.243	0	2.110.198
Debiti verso banche	17.562	488.689	1.992.242	2.498.493
Debiti verso altri finanziatori (Regione , Comuni)	2.676	10.705	229.202	242.583
Debiti verso fornitori	120.945	0	0	120.945
Debiti tributari	9.734	0	0	9.734
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.028	0	0	4.028
Altri debiti	154.273	0	0	154.273
totale calcolato	1.039.173	1.879.637	2.221.444	5.140.254

Tra i debiti verso fornitori si evidenzia il seguente dettaglio:

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	73.025
Fatture da ricevere	33.478
Debiti verso fornitori per acquisto di immobilizzazioni	14.442
totale calcolato	120.945

Gli altri debiti sono costituiti dalle seguente voci:

Descrizione	Importo
Debiti verso soci per cauzioni, fondo recesso soci o altro	83.780
Debiti verso il personale per retribuzioni	6.453
Altri debiti :	
Verso Amministrazione Stadera	35.169
Debiti diversi	14.629
Debito verso Comune di Lodi	1.605
Debito Vs. Condominio Affori per lavori straordinari	4.413
Debito Tarsu	8.223
totale calcolato	154.272
Arrotondamento	1
da bilancio	154.273

E. RATEI E RISCOINTI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Risconti passivi	0	1.158	1.158
totale calcolato	0	1.158	1.158

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

CONTI D'ORDINE

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

Fidejussioni da noi prestate a terzi

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

30.140

Impegni

Impegno all'acquisizione di n. 20 alloggi nel costruendo stabile in Cormano,
nell'ambito del progetto Social City, da assegnare a canone moderato **1.878.987**

VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO
--

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	854.290	956.828	102.538
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	9.491	16.500	7.009
Altri ricavi e proventi	111.846	114.344	2.498
totale calcolato	975.627	1.087.672	112.045

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

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009
Canoni Salasco	660	684
Rimborso spese Salasco	1.044	1.080
Canoni Vailate	6.456	6.456
Rimborso Spese Vailate	564	576
Canoni Trecella	6.312	4.812
Rimborso Spese Trecella	876	708
Canoni Affori	6.324	6.396
Rimborso spese Affori	1.632	1.716
Canoni Corvetto	24.536	24.687
Rimborso spese Corvetto	11.610	12.054
Canoni Tracia	13.864	14.496
Rimborso Spese Tracia	6.668	7.116
Canoni Quarto Oggiaro	64.484	64.704
Rimborso Spese Quarto Oggiaro	27.951	29.220
Canoni Aler Vari	72.156	73.402
Rimborso spese Aler vari	33.996	35.356
Canoni Quarto Oggiaro 2	74.410	75.208
Rimborso Spese Quarto Oggiaro 2	31.903	33.723
Canoni Tracia 3	11.798	13.066
Rimborso spese Tracia 3	4.609	5.224
Canoni Aler 2001	26.700	27.298
Rimborso Spese Aler 2001	11.880	12.468
Canoni Stadera	174.322	178.959
Rimborso Spese Stadera	107.726	96.078
Canoni Lodi Bay	6.975	7.548
Recupero Spese Lodi	3.195	3.408
Canoni Cernusco	3.336	3.372
Recupero Spese Cernusco	408	444
Canoni Seregno	39.528	40.632
Recupero Spese Seregno	14.030	16.294

Canoni Lodi Marescalca	4.116	12.348
Recupero Spese Lodi Marescalca	1.264	3.514
Canoni Box Grazioli	2.125	5.820
Canoni Grazioli	40.128	101.376
recupero Spese Grazioli	16.702	36.585
totale calcolato	854.288	956.828
Arrotondamento	2	0
da bilancio	854.290	956.828

Gli altri ricavi e proventi comprendono:

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009
Sopravvenienze attive ordinarie	47.564	49.826
credito imposta risparmio energetico	21.562	21.562
Rimborso sinistri	3.252	4.096
Rimborso Spese legali	16.288	13.521
Soci contribuiti liberali	22.860	8.948
Altri proventi	321	16.391
totale calcolato	111.847	114.344
Arrotondamento	-1	0
da bilancio	111.846	114.344

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009
Per servizi	114.409	203.491
Per godimento di beni di terzi	402.590	365.578
Per il personale	95.864	127.053
Ammortamenti e svalutazioni	169.836	171.601
Oneri diversi di gestione	15.870	27.209
totale calcolato	798.569	894.932

Costi per servizi

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009
Spese telefonia fissa	2.608	2.798
Spese telefonia mobile	1.227	1.377
Spese postali e di affrancatura	3.595	4.771
Consulenze tecniche, progettuali, informatiche	13.329	40.593
Spese legali e altre consulenze professionali	47.077	61.914
Pubblicità e promozione	4.779	4.340
Compensi ai revisori	0	2.200
Spese per servizi bancari	1.411	1.742
Altri	23.529	10.999
Immobili di proprietà: assicurazioni ed altre spese di gestione	46.307	72.757
da bilancio al 31.12.2009	143.862	203.491
Riclassificazione dalla voce costi per godimento beni di terzi	- 19.673	
Riclassificazione dalla voce oneri diversi di gestione	- 9.780	
da bilancio al 31.12.2008	114.409	

Costi per il godimento di beni di terzi

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Immobili di terzi : canoni e spese	339.153	311.081	
Immobili di terzi : assicurazioni e altri costi di gestione	36.032	46.833	
Sede : canoni e spese	7.732	7.664	
da bilancio al 31.12.2009	382.917	365.578	- 17.339
Riclassificazione alla voce costi per servizi da bilancio al 31.12.2008	19.673		
	402.590		

Costi per il personale

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Stipendi	74.944	95.949	21.005
Contributi INPS	14.859	24.439	9.580
Contributi INAIL	1.155	331	-824
Accantonamento fondo TFR	4.906	6.335	1.429
totale calcolato	95.864	127.054	31.190
Arrotondamento	0	-1	0
da bilancio	95.864	127.053	0

Ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Ammortamento diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	2.534	3.273	739
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	1.014	912	-102
Ammortamento opere eseguite su beni di terzi	137.238	141.451	4.213
Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	13.759	13.979	220
Ammortamento ordinario impianti e macchinari	1.979	1.918	-61
Ammortamento ordinario altri beni materiali	109	190	81
Ammortamento telefoni cellulari	32	0	-32
Altri	172	110	-62
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	13.000	9.769	-3.231
totale calcolato	169.837	171.602	1.765
Arrotondamento	-1	-1	0
da bilancio	169.836	171.601	0

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Altre imposte e tasse deducibili	1.550	696	-854
Perdite su crediti, non coperte da specifico fondo	0	15.699	15.699
Sopravvenienze e insussistenze passive ordinarie	1.204	5.239	4.035
Erogazioni liberali	0	100	100
Altri	3.335	5.475	2.140
da Bilancio al 31.12.2009	6.089	27.209	21.120
Riclassificazione alla voce Costi per servizi	9.781		
Da bilancio al 31.12.2008	15.870		

C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**Proventi da partecipazione**

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Altri	1.108	0	-1.108
totale calcolato	1.108	0	-1.108

Altri proventi finanziari

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
Interessi su depositi bancari	298	201	-97
Altri	1.870	2.534	664
totale calcolato	2.168	2.735	567

Interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
- debiti verso banche	90.136	123.869	33.733
- altri	65.283	48.123	-17.160
totale calcolato	155.419	171.992	16.573

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 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazione
IRES	20.871	21.669	798
IRAP	1.718	1.861	143
Calcolo IRES anticipata	0	-2.475	-2.475
	22.589	21.055	- 1.534

In merito all'informativa necessaria sulla fiscalità anticipata si significa che sono state rilevate attività per imposte anticipate in misura per la quale sussista il ragionevole grado di certezza di realizzo economico ovvero pari al risparmio d'imposta realizzabile negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in diminuzione permanenti che saranno apportate al reddito complessivo e che andranno ad annullare le variazioni temporanee in aumento rilevate nel corso dell'esercizio; calcolate quindi, nel caso di specie, sull'accantonamento svalutazione crediti tassato di € 9.000. L'ammontare delle attività per imposte anticipate è stato determinato sulla base dell'aliquota IRES che si attende saranno in vigore nel corso degli esercizi nei quali le differenza temporanee si riverseranno: 27,5 %. Ne è conseguito: $9.000 \times 27,5\% = 2.475$.

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

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>Valore</i>	<i>Imposte</i>
Utile Netto	2.430	
Differenza tra riprese in aumento ed in diminuzione	76.365	
Reddito Imponibile	78.795	
Ires corrente sul reddito dell'esercizio	27,50%	21.669

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

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine

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

Dati sull'occupazione

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

DIPENDENTI	Numero medio
Dirigenti	0
Impiegati	5
Operai	0
Altro	0
TOTALE	5

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

Compensi spettanti agli amministratori, sindaci e revisori

Nessun compenso è stato corrisposto ai membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale. Alla società di revisione è stato corrisposto l'emolumento spettante, pari ad € 2.200

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) .
- 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	31/12/2009
A	Valore del prestito sociale	2.110.198
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.163.626
C	Valore immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale	1.985.397
D	Valore ICI immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale	500.661
E	Patrimonio netto di rif. = $B + ((D - C) \times 50\%)$	1.163.626
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	3.490.878

Variazioni del prestito sociale

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2008	2.053.093
	Versamenti del periodo	86.330
	Interessi capitalizzati	41.951
	Prelievi del periodo	71.176
	Saldo al 31.12.2008	2.110.198

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2005	2006	2007	2008	2009
Prestito sociale	1.940.025	1.912.036	1.999.104	2.053.093	2.110.198
N. Soci ammessi nell'anno	8	10	11	5	1
N. Soci receduti nell'anno	9	12	4	4	4
N. Soci a fine esercizio	151	149	156	157	154

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

Nulla da relazionare.

Legge n. 59/92

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

In particolare, come già anticipato in esordio di relazione al punto “Note informative sulla gestione – Ammissione dei nuovi soci (art.2428 C.C.)”, il raggiungimento dello scopo mutualistico si realizza nei fatti

attraverso un trasparente procedimento di prenotazioni ed assegnazioni, che prevede il preventivo vaglio del possesso da parte dell'istante dei requisiti richiesti.

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

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

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

	Totale	Riferito ai soci	% sul totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Voce A1)	956.828	956.828	100%

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

* * * * *

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

* * * * *

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Utile d'esercizio al 31/12/2009	Euro	2.430
30% a riserva legale	Euro	729
3 % Fondi Mutualistici	Euro	73
Differenza a Riserva non distribuibile	Euro	1.628

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Sergio D'Agostini

Milano, li 23 marzo 2010