

Anno XVI n.1 Maggio 2011

ceb@edificatricebollatese.it

Periodico della Cooperativa Edificatrice Bollatese

Via G. Mazzini 1/B - 20021 Bollate (MI)

Tel. 02.333.012.77 - Fax 02.333.004.00

Direttore responsabile Cinzia Castagna

Registrazione Tribunale di Milano n. 745 del 24/12/1996

Spedizione in abb. postale - 70% - Filiale di Milano



**COOPERATIVA
EDIFICATRICE
BOLATESE** DAL 1910



futuro in formazione



Speciale BILANCIO 2010


futuro
informazione


**Ha collaborato
a questo numero:**
Studio Mondellini

**Grafica,
impaginazione e stampa:**
Real Arti Lego - Il Guado
Via P. Picasso, 21/23
Corbetta (MI)
Tel. 02.972111

Bilancio 2010

Rendiconto di un anno di attività in Cooperativa

Cari Soci,
come è noto l'esercizio 2010 ha rappresentato per la nostra Cooperativa il raggiungimento di un traguardo importante: 100 anni di attività mutualistica a vantaggio dei nostri soci. I festeggiamenti hanno voluto ricordare i cento anni durante i quali, le diverse generazioni di soci ed amministratori, hanno dato continuità a valori che nella nostra attuale società sembrano dimenticati.

Il venir meno di principi quali l'etica in economia, la solidarietà, l'interesse collettivo sono la causa principale della grave crisi finanziaria che ha condizionato in questi ultimi anni non solo le economie mondiali, ma anche il contesto in cui operiamo, accrescendo di molto le difficoltà.

Tuttavia la nostra Cooperativa, in forza della sua solidità e tradizione, è riuscita a limitare, per i suoi soci, gli effetti negativi che avrebbero potuto pesare sui bilanci delle famiglie. In particolare è stato possibile contenere i canoni e le spese di gestione, con un risparmio complessivo per i soci su base annua di € 341.301,00.

In estrema sintesi la Cooperativa, anche quest'anno, seguendo una lunga tradizione che dura da oltre 15 anni, ha potuto evitare, in presenza di fattori positivi, di addebitare ai soci i conguagli del riscaldamento per € 92.160,86 e delle spese di gestione per € 249.139,84.

Ovviamente speriamo di avere sempre queste condizioni favorevoli, tuttavia è realistico pensare che in futuro sarà sempre più difficile non addebitare ai soci i conguagli, in considerazione delle difficoltà che anche la Cooperativa sta incontrando.

Anche sul fronte della remunerazione del risparmio è stato possibile ottenere risultati importanti, garantendo rendimenti nettamente superiori a quelli bancari, unitamente alla tradizionale garanzia del capitale conferito in Cooperativa.

In estrema sintesi il 2010 è stato un anno positivo, ancorché le difficoltà siano state notevoli e non del tutto superate.

I risultati di bilancio

Come dicevo, il 2010 per la nostra Cooperativa è stato un anno positivo e i dati di bilancio lo confermano. Infatti senza proventi straordinari il bilancio chiude con un risultato positivo di € 553.731,56. In tutti i settori si sono registrati miglioramenti, dalla gestione del patrimonio, a quello finanziario. Di fatto la nostra Cooperativa gode di ottima salute e ha tutti i requisiti per ben operare. Per i contenuti tecnici rimando alla relazione degli amministratori che accompagna il bilancio.

Ristrutturazioni 2010

Come già ricordato, nel corso del 2010 la Cooperativa ha portato a termine lavori manutentivi di una certa rilevanza, con una spesa complessiva di oltre 2 milioni di euro. In particolare gli interventi più significativi sono stati:

- Recupero edilizio Via S. Bernardo 35 - 28 nuovi alloggi;
- Sostituzione tetti Via Fermi 4/6 + Pannelli Fotovoltaici;
- Via Monte Nevoso (realizzazione n. 3 nuovi alloggi);
- Riqualficazione appartamenti in vari stabili (Via Leonardo da Vinci 1, Quartiere Centro);
- Rifacimento box Via Fermi 4-6.

Nuovi interventi

In questo ultimo anno un intenso lavoro è stato dedicato alla fase preparatoria per nuovi interventi. Fase che ha preso avvio dal nostro convegno sulle politiche abitative del 7 novembre 2010 ed è proseguita con la realizzazione di una proposta all'Amministrazione comunale che riguarda principalmente la nostra area di Via Monte Cengio. In tale contesto sono state presentate anche le osservazioni al nuovo PGT (Piano di Governo del Territorio), finalizzate a creare le condizioni per l'attuazione dell'AMBITO 2 (ex comparti CC8 e CC9).

Il piano triennale

Il 2010 rappresenta anche l'avvio dell'attività programmata dal Consiglio di Amministrazione per il triennio 2010-2012, che ha visto il potenziamento dell'Ufficio Tecnico con l'assunzione di un nuovo geometra. Il nuovo Ufficio Tecnico, che allo stato attuale si avvale di tre addetti, è stato incaricato di formulare un piano di manutenzioni programmate per singolo stabile. In tale contesto si è stabilito, altresì, che per gli alloggi resi liberi dovranno sempre essere attuati lavori di ristrutturazione conformi ad uno standard predefinito, con l'obiettivo di migliorare sempre di più il nostro patrimonio immobiliare, soprattutto sul versante della sicurezza (es. linee vita) e su quello del risparmio energetico.

Di fatto si tratta di rinnovare gli alloggi ad uno standard più attuale, a beneficio della qualità della vita in Cooperativa.

Tale nuova impostazione tecnica è stata anche l'occasione per determinare in modo più equo i canoni per le nuove assegnazioni, che tengono conto dei lavori migliorativi. Ovviamente i nuovi canoni sono ampiamente al di sotto di quelli di mercato.

La carta dei servizi

La Cooperativa, nell'intento di migliorare sempre di più i servizi resi ai soci, ha allo studio la carta dei servizi. Il progetto non è recente, ma solo ora si sono concretizzate le possibilità tecniche di attuazione. In estrema sintesi la nuova "carta" oltre ad identificare il socio nelle diverse attività istituzionali (assemblee, votazioni, gestione del risparmio, gestione delle assegnazioni, ecc.), associa una serie di servizi utili.

A tale proposito la Presidenza della Cooperativa sta pianificando i lavori di un'apposita commissione composta da Consiglieri che valuterà le diverse ipotesi di lavoro, con l'obiettivo di concretizzare il progetto entro la fine del 2011.

Conclusioni

Cari soci a conclusione di questo mio intervento vorrei ringraziare tutti i consiglieri, i dipendenti, i collaboratori. Infatti, se si sono conseguiti risultati importanti, ciò è dovuto ad un'importante azione di squadra. Un ringraziamento particolare alla nostra Vice Presidente Cea Reboasio, che in questi anni ha dato con passione un contributo prezioso e competente quale parte essenziale di questa nostra squadra. Un grazie particolare al Dr. Maurizio Castelnovo, rappresentante della nostra Associazione, per la preziosa collaborazione prestata. Un caloroso ringraziamento a tutti i soci per l'affetto e l'apprezzamento che da sempre dimostrano per la nostra Cooperativa.

Il Presidente
Cinzia Castagna

Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione

Bilancio al 31 dicembre 2010

Signori soci, il bilancio al 31/12/2010, che sottoponiamo alla Vostra approvazione e che evidenzia un risultato positivo di € 553.732.= rappresenta il buon andamento della Cooperativa, la cui attività, come vedremo meglio nei capitoli successivi, si è concretizzata esclusivamente nell'attività caratteristica, consistente nell'assegnazione in godimento ai soci degli alloggi sociali alle condizioni migliori possibili.

Quest'anno la nostra relazione, in ottemperanza all'articolo 2428 del C.c., come modificato dal D.Lgs 32/07, presenta un'analisi puntuale e articolata della gestione, nonché una struttura suddivisa nei seguenti capitoli:

Capitoli:

1. Analisi della situazione della Società, dell'andamento e del risultato
 - a. Scenari di mercato e posizionamento;
 - b. Investimenti effettuati;
 - c. Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;
2. Informazioni sui principali rischi ed incertezze;
3. Attività di ricerca e sviluppo;
4. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;
5. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti;
6. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;
7. La mutualità prevalente;
8. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 2. n. 6bis);
9. Parte generale ed andamento della gestione;
10. Fatti di rilievo dell'esercizio;
11. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;
12. Evoluzione prevedibile della gestione;
13. Provvedimenti in tema di privacy;
14. Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.c.;
15. Sedi secondarie;
16. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio;

1) Analisi della situazione della Società, dell'andamento e del risultato

La Cooperativa Edificatrice Bollatese è una Cooperativa edilizia a proprietà indivisa, la cui missione mutualistica è l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali. Il patrimonio immobiliare è costituito da:

n°	1.093	unità immobiliari a destinazione residenziale;
n°	65	unità immobiliari a destinazione commerciale;
n°	823	pertinenze;
mq.	22.610	terreni non edificati.

La Cooperativa, costituita nel lontano 1910, si è da sempre impegnata in questo settore, incrementando nel tempo il patrimonio immobiliare e i servizi abitativi ai soci.

Di fatto l'attività si concretizza nella riscossione dei canoni di godimento e la conseguente erogazione dei servizi ai soci, in ciò contribuendo ad affrontare, unitamente alle altre istituzioni che operano sul territorio, il problema della casa. I soci infatti appartengono alle categorie meno protette che per ragioni prettamente economiche non possono accedere alla casa di proprietà.

1a) Scenari di mercato e posizionamento

La Cooperativa, come abbiamo avuto modo di osservare, ha una lunga tradizione mutualistica basata sullo "sfruttamento" del proprio patrimonio immobiliare, che ne garantisce la stabilità e la continuità. Tuttavia, nella missione della Cooperativa vi è, anche, il soddisfacimento delle esigenze abitative, che, allo stato attuale, si concretizzano nelle lunghe liste di prenotazione. Di fatto vi è una forte richiesta di case in affitto a canone contenuto. A tale proposito la Cooperativa sta valutando la possibilità di avviare, unitamente ad altri operatori, alcuni progetti costruttivi finalizzati sempre all'assegnazione in godimento. Sono in corso studi preparatori in merito alla questione sopraccitata. La Cooperativa, per altro, dispone già di aree edificabili idonee per tali interventi, ancorché incluse in zone di piano regolatore in cui è prevista l'edificabilità solo tramite strumenti urbanistici complessi.

1b) Investimenti effettuati

Nel corso del 2010 la Cooperativa non ha realizzato nuovi interventi, ha tuttavia effettuato importanti lavori di ristrutturazione finalizzati a migliorare i servizi ai soci. Nell'esecuzione di tali lavori, che hanno comportato una spesa di € 1.580.074, si è avuta una particolare attenzione al risparmio energetico e alla sicurezza.

1c) Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato

La nuova formulazione dell'art. 2428 del c.c., nel richiedere agli amministratori di fornire una analisi esauriente, fedele ed equilibrata della realtà aziendale, impone di individuare quegli indicatori che meglio rendono la realtà aziendale. A tal fine si sono individuati i seguenti indici:

- Indici di liquidità;
- Indici di solidità;
- Indici di redditività.

Esponiamo nel prospetto "A" sotto riportato lo stato patrimoniale riclassificato. Strumento propedeutico dell'analisi per indici.

Indici di liquidità

Come è noto l'analisi della liquidità si pone l'obiettivo di giudicare se normalmente l'impresa è in grado di far fronte ai propri debiti a breve termine con la liquidità a disposizione. In pratica sono messe a confronto le passività correnti con le disponibilità. Gli indici sono costruiti prendendo in esame i tre diversi tipi di liquidità in cui è possibile suddividere l'attivo circolante, in particolare:

(LI) Liquidità immediata

Comprende le voci già espresse in denaro contante o equivalenti (cassa - c/c attivi - cedole scadute, ecc.);

(LD) Liquidità differita

Comprende le voci che possono tramutarsi in denaro a breve termine lasciando decorrere il periodo di tempo di vita dell'attività (clienti, cambiali attive, altri crediti commerciali e finanziari a breve);

(RD) Realizzabilità e disponibilità

Comprende le attività che possono essere convertite in denaro solo a seguito di operazioni di realizzo (magazzino, titoli pubblici, ecc.).

Risparmio sociale

È importante sottolineare che negli indici di liquidità sotto riportati si è ritenuto di non includere, tra le passività correnti, il risparmio sociale, in quanto stante la sua natura di finanziamento interno con un alto grado di stabilità è assimilabile, a tutti gli effetti, ai mezzi propri, ancorché giuridicamente sia un indebitamento a breve.

Di fatto i soci hanno finanziato con il loro risparmio la costruzione degli immobili sociali, i quali per altro sono posti a garanzia di tale indebitamento. Si rimanda alla nota integrativa per la valutazione della crescita e stabilità del risparmio.

Quoziente liquidità immediata

Tale quoziente misura la capacità della Cooperativa di far fronte ai debiti a breve con le sole disponibilità liquide. La Cooperativa presenta un indice particolarmente buono. Tuttavia occorre osservare che la liquidità, oggettivamente esuberante, è giustificata dai programmi edilizi in fase di studio.

Quoziente liquidità normale

Nel quoziente di liquidità normale viene posto a confronto la liquidità facilmente disponibile con le passività correnti, o indebitamento a breve. Una buona gestione vorrebbe che tale quoziente debba sempre essere maggiore di 1 (uno), in quanto la società deve sempre essere in grado di far fronte ai debiti correnti con le liquidità, rappresentate dalle risorse monetarie già liquide e dai crediti a breve.

Anche da questo indice emerge la eccessiva liquidità, giustificata dai programmi edilizi in fase di studio.

Ricordiamo brevemente che il programma edilizio denominato "Sole sostenibile" potrebbe richiedere un investimento non inferiore a 6 milioni di euro.

Quoziente liquidità normale	valori 2010	indici	valori ottimali	valori accettabile
LI - liq. immed. + LD - liq. diff.	8.263.987			
P C - passività correnti	2.031.418	4,07	1	0,8

Quoziente di disponibilità

Nel quoziente di disponibilità sono messi a confronto l'intero attivo circolante sulle passività correnti. Come si può constatare l'indice riflette la forte liquidità di cui dispone la Cooperativa, fortemente esuberante se non si tiene conto dei piani d'investimento in nuovi interventi.

Quoziente di disponibilità	valori 2010	indici	valori ottimali	valori accettabile
AC - attivo corrente	15.766.588			
PC - passività correnti	2.031.418	7,76	2	1,8

Indici di solidità patrimoniale

L'analisi della solidità patrimoniale si prefigge l'obiettivo di evidenziare se gli investimenti sono stati correttamente finanziati con risorse durevoli; privilegiando in questa analisi i mezzi propri rispetto i mezzi di terzi.

Pertanto sono messi a confronto le attività fisse (immobilizzazioni sia materiali che finanziarie) rispetto alle fonti di finanziamento nelle possibili combinazioni.

Risparmio sociale

Il risparmio sociale, considerato sia in dottrina che dalla Banca d'Italia un indebitamento a breve, in quanto i soci potrebbero ritirare in qualsiasi momento i propri risparmi, ha assunto in realtà, e in particolar modo nelle Cooperative indivise, la forma di un finanziamento durevole.

Rivalutazione degli immobili

Come illustrato nella nota integrativa, a cui si rimanda per i necessari approfondimenti, la Cooperativa si è avvalsa della possibilità offerta dall'art 15 del D.L. n. 185/08 di rivalutare, ai soli fini civilistici, gli immobili sociali. Tale rivalutazione, che ammonta a € 72.948.000.= ha un impatto significativo sugli indici patrimoniali, conferendo agli stessi una forte solidità.

La Cooperativa, considerando il risparmio sociale quale fonte interna, ha un indice ottimale, significando il corretto finanziamento delle attività immobilizzate.

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni	valori 2010	indici	valori ottimali
CN - capitale netto	83.241.250		
AF - attività fisse immobilizzate	128.745.192	0,65	1

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	valori 2010	indici	valori ottimali
CN cap. netto + PF pass. fisse	142.480.362		
AF attività fisse immobilizzate	128.745.192	1,11	1

Indice della struttura finanziaria

Tale indice misura il rapporto tra mezzi propri (capitale netto) e mezzi di terzi (passività fisse). La solidità patrimoniale aumenta tanto più tale rapporto tende a "0".

Indice della struttura finanziaria	valori 2010	indici
PF - passività fisse	59.239.112	
CN - capitale netto	83.241.250	0,71

Indice della indipendenza finanziaria

Il reciproco dell'indice di struttura finanziaria è denominato indice di indipendenza finanziaria. La solidità aumenta tanto è più elevato tale quoziente.

Indice della indipendenza finanziaria	valori 2010	indici
CN - capitale netto	83.241.250	
PF - passività fisse	59.239.112	1,41

Indici di redditività

Per le Cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un valore simbolico, in quanto la loro missione non è quella di massimizzare i rendimenti del proprio patrimonio immobiliare, bensì quella di soddisfare le esigenze abitative dei soci, fornendo loro un servizio complesso a canoni calmierati.

Se così non fosse le Cooperative perderebbero di vista la loro missione mutualistica diventando enti lucrativi. Da qui la poca significatività degli indici di redditività. Il vero parametro è la qualità dell'abitare abbinata a canoni sostenibili.

A tale proposito basti pensare che i vecchi soci, che hanno sostenuto nel tempo la loro Cooperativa, pagano di regola canoni simbolici. Diverso è, invece, per le nuove costruzioni i cui canoni sono parametrati ai costi sostenuti. Tuttavia, anche se non significativi, si è ritenuto opportuno indicarli

ROI - indice di redditività cap. invest. Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

ROI - indice di redditività cap. invest.	valori 2010	indici
utile operativo	2.032.224	
capitale investito	83.241.250	2,44%

ROE - indice di redditività netta. Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

ROE - indice di redditività netta	valori 2010	indici
utile netto	553.732	
capitale investito	83.241.250	0,67%

ROS - indice di redditività sulle vendite. Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

ROS - indice di redditività sulle vendite	valori 2010	indici
risultato operativo	2.032.224	
fatturato	5.510.994	36,88%

Questo indice (ROS) evidenzia la particolare dinamica delle Cooperative edilizie a proprietà indivisa, che hanno finanziato gli immobili con il risparmio sociale. Infatti, un rendimento così elevato (36,88%) è necessario per far fronte agli oneri finanziari dovuti ai soci risparmiatori.

Stato patrimoniale riclassificato al 31/12/2010

(Prospetto A)

Attività	2010	Passività	2010
(A F) Attività fisse		(C N) Capitale netto	
immobilizzazioni materiali	128.525.869	patrimonio netto	83.241.250
immobilizzazioni immateriali	18.235		
immobilizzazioni finanziarie	201.088		
Totale attività fisse	128.745.192	Totale capitale netto	83.241.250
(RD) Realizzabilità e disponibilità			
attiv. finanziarie che non cost. immob.	7.502.601		
Totale realizzabilità e disponibilità	7.502.601		
(L D) Liquidità differite		(P F) Passività fisse	
crediti diversi	1.493.142	trattamento di fine rapporto	105.819
rimanenza	-	debiti v/ banche a lungo termine	88.889
ratei e risconti	283.768	debiti diversi a lungo termine	6.370.000
cred. v/soci	300	risparmio sociale	49.183.326
		contributo pubblico	2.131.899
		cauzioni	1.030.035
		Debiti per convenzione	329.144
Totale liquidità differite	1.777.210	Totale passività fisse	59.239.112
(L I) Liquidità immediata		(PC) Passività correnti	
cassa	16.533	fornitori	1.288.612
depositi bancari	6.470.244	debiti diversi	537.996
		debiti v/ banche a breve	145.769
		ratei e risconti	59.041
Totale liquidità immediata	6.486.777	Totale passività correnti	2.031.418
(AC) ATTIVO CIRCOLANTE (LI+LD+RD)	15.766.588	TOTALE PASSIVITÀ	61.270.529
TOTALE ATTIVO	144.511.780	TOTALE PASSIVO	144.511.780

Conto economico

Si riporta nel prospetto sottostante il conto economico relativo al triennio 2008-2009- 2010, dal quale emerge un andamento della gestione lineare e costante.

Conto economico riclassificato

DESCRIZIONE	2008	2009	2010
VALORE DELLA PRODUZIONE			
ricavi delle vendite e prestazioni	5.474.541	5.437.653	5.510.994
variazione delle rimanenze			
variazione lavori in corso			
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.474.541	5.437.653	5.510.994
Acquisti materie prime, sussidi.	-46.591	-35.972	-34.778
variazione delle rimanenze	-		
costi per servizi	-2.702.001	-2.529.266	-2.673.662
oneri diversi	-239.573	-227.855	-224.518
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.988.165	-2.793.093	-2.932.958
VALORE AGGIUNTO	2.486.376	2.644.560	2.578.036
Costi del personale	-262.653	-344.238	-406.183
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.223.723	2.300.322	2.171.853
ammortamenti e svalutazione	-57.079	-111.305	-139.629
REDDITO OPERATIVO	2.166.644	2.189.017	2.032.224
minusvalenze		-32	
svalutazioni			
proventi finanziari	407.543	246.040	255.429
oneri finanziari	-1.564.950	-1.594.454	-1.440.402
REDDITO CORRENTE	1.009.237	840.572	847.251
Proventi straordinari	20.593	435.161	40.449
oneri straordinari	-12.707	-9.721	-17.774
REDDITI ANTE IMPOSTE	1.017.123	1.266.012	869.926
imposte dell'esercizio	-239.215	-326.865	-316.194
REDDITO NETTO	777.908	939.147	553.732

2) informazioni sui principali rischi ed incertezze

La Cooperativa opera in mercato che possiamo definire "protetto", in quanto l'attività svolta non presenta i rischi tipici delle imprese che investono in vista di un ritorno economico confidando nel mercato. Infatti tutte le unità immobiliari della Cooperativa sono assegnate, e garantiscono un flusso finanziario costante. Unico rischio è quello generale, ossia una crisi economica talmente violenta da impedire ai soci il pagamento degli affitti.

3) attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo, come comunemente intesi. L'esame di fattibilità dei futuri interventi è nella fase iniziale e allo stato attuale non ha comportato costi.

4) rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

La Società non ha partecipazioni in imprese collegate o controllate. Non vi sono inoltre soggetti controllanti.

5) numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti

Non ricorre

6) numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate

Non ricorre

7) la mutualità prevalente

Si informa che per l'esercizio oggetto del presente bilancio è soddisfatto il requisito della mutualità prevalente in quanto il rapporto di scambio mutualistico intrattenuto con i soci supera lo scambio con i terzi, infatti:

RICAVI INDIVISA 2010

	soci	non soci	totale
canoni di godimento alloggi	1.878.944	7.416	1.886.360
affitti box	297.975	37.701	335.675
affitti commerciali		705.881	705.881
affitti cantine	16.972	2.976	19.948
affitti posto auto	11.115		11.115
indennità di occupazione		8.819	8.819
Totale proventi immobiliari (a)	2.205.006	762.792	2.967.798
percentuali	74,30%	25,70%	100,00%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni realizzate nei confronti dei soci ammontano a € 2.205.006.= e costituiscono il 74,30% delle prestazioni complessivamente realizzate. Sempre in tema di mutualità si segnala che la Cooperativa è iscritta nell'Albo delle Società Cooperative (iscrizione n A104844) tenuto dalla Camera di commercio di Milano, sezione a mutualità prevalente.

8) informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 2. n. 6bis)

In ossequio all'art. 2428 secondo comma n. 6 bis, si evidenzia che la Cooperativa ha emesso strumenti finanziari di debito privi di diritti partecipativi (prestito obbligazionario). Il valore nominale delle obbligazioni offerte ai soli soci della Cooperativa è stato di € 9 milioni. Come riportato in nota integrativa, con l'emissione del prestito obbligazionario la Cooperativa ha inteso migliorare le proprie fonti di finanziamento, affiancando al risparmio sociale uno strumento più flessibile e coerente con la durata degli investimenti.

Emissione del prestito obbligazionario

Ai fini del collocamento delle obbligazioni è stato depositato presso la Consob, in data 22/11/2006, il relativo prospetto informativo, a seguito della comunicazione di avvenuto rilascio del nullaosta con nota n. 6092119 del 16 novembre 2006. Di fatto le operazioni di collocamento dei titoli è iniziata nel mese di dicembre 2006 e si è conclusa nel mese di novembre 2007 con un importo totale collocato di € 6.400.000, un numero di soci obbligazionisti di 197, ed un numero di obbligazioni collocate di 2.560. Ad oggi i soci obbligazionisti sono 199, il numero di obbligazioni collocate sono 2.548 e l'importo totale è € 6.370.000.

Il risparmio sociale

Come già evidenziato la Cooperativa raccoglie risparmio tra i soci in ossequio alle direttive della Banca d'Italia. Su tale fonte di autofinanziamento è stata data ampia informativa in nota integrativa a cui si rimanda. In tale informativa sono evidenziati i limiti e le garanzie previste dalle norme di legge.

9) parte generale ed andamento della gestione

In ottemperanza all'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 e art. 2545 del CC si precisa che la Cooperativa, per il conseguimento degli scopi sociali, in conformità al carattere cooperativo della società, ha seguito i seguenti criteri:

Gestione indivisa

Nell'anno 2010 l'attività della Cooperativa si è caratterizzata nella gestione e manutenzione del proprio patrimonio immobiliare, senza trascurare i servizi ai Soci. Tali attività sono state supportate, dal punto di vista finanziario, dalla crescita del risparmio sociale che ha permesso di portare a termine tutti i lavori programmati.

Gestione finanziaria

La Cooperativa, in attesa di dar corso agli investimenti previsti, ha investito la liquidità disponibile in strumenti finanziari privi di rischio (polizze assicurative, titoli a reddito fisso, fondi comuni obbligazionari).

10) fatti di rilievo dell'esercizio

L'andamento della gestione, nel corso dell'esercizio, è stata sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Non si sono verificati fatti di rilievo che hanno condizionato l'attività caratteristica della Cooperativa.

11) Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto riguarda l'andamento della gestione nei primi mesi del nuovo anno, non si sono verificati fatti straordinari, l'attività sta continuando nel rispetto dei piani programmatici definiti dal Consiglio di Amministrazione.

12) Evoluzione prevedibile della gestione

In base all'andamento dei primi mesi del nuovo esercizio e all'esperienza acquisita nel settore, è sicuramente possibile ipotizzare un andamento sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

13) Provvedimenti in tema di privacy

In relazione all'applicazione del D.Lgs 30/06/2003 n. 196, la nostra Cooperativa ha provveduto entro i termini stabiliti ad aggiornare il documento programmatico sulla sicurezza e ad adottare, se dovute, le misure minime ivi previste.

14) Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dalla statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

15) Sedi secondarie

La Cooperativa non ha sedi secondarie, l'attività è svolta prevalentemente in Bollate.

16) Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

In relazione a quanto sopra esposto, Vi invitiamo ad approvare il bilancio sociale al 31/12/2010 nella forma proposita, deliberando di destinare l'utile d'esercizio di € 553.731,56.= come segue:

Utile d'esercizio:	553.732
a) 30% a riserva legale indivisibile	166.119
b) 3% al fondo mutualistico (art. 11 L. 59/92)	16.612
c) il restante a riserva straordinaria indivisibile	371.001

Bollate, 30 marzo 2010

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il presidente

Cinzia Castagna

Verbale di riunione del Collegio Sindacale per la relazione al bilancio chiuso il 31/12/2010

Signori Soci,
siete chiamati in questa assemblea ad approvare il bilancio relativo all'esercizio che si è chiuso il 31/12/2010.

Ricevimento del bilancio

Il bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa e corredato dalla relazione sulla gestione svolta dagli amministratori, è stato messo a disposizione del collegio sindacale in data 30 marzo 2011 e quindi nel rispetto dei termini imposti dall'articolo 2429 del codice civile.

Il Collegio Sindacale ha pertanto proceduto alla verifica del bilancio, in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed ai risultati delle verifiche periodiche eseguite. Il bilancio è composto dalla situazione patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa. Le principali risultanze contabili possono essere così riassunte:

Resoconto delle verifiche

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2010 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare, abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato a n.1 assemblea dei soci, a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne

disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo tenuto un incontro con il soggetto incaricato del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato del controllo contabile, e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

ATTIVITÀ	2010
Crediti V/soci	300
Immobilizzazioni	128.745.192
Attivo circolante	15.482.520
Ratei e risconti attivi	283.768
Totale attività	144.511.780
PASSIVITÀ	
Patrimonio netto	83.241.250
Trattamento di fine rapporto	105.819
Debiti	61.105.670
Ratei e risconti passivi	59.041
Totale passività	144.511.780
CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	5.510.994
Costi della produzione	-3.478.771
Diff. tra valore e costi della prod.	2.032.224
Proventi e oneri finanziari	-1.184.973
Rettifiche di valore di att. finanz.	0
Proventi ed oneri straordinari	22.675
Risultato prima delle imposte	869.926
Imposte dell'esercizio	-316.194
Utile	553.732

Denunce al collegio sindacale

In tema di denunce, il Collegio ha ricevuto una denuncia nel dicembre 2010, esaminata e risolta nel corso dei primi mesi del 2011 (ex art. 2408 c.c.).

Rilascio di pareri

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella relazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro c.c.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Mutualità prevalente

Ai sensi degli art. 2512 e 2513 del c.c. diamo atto che gli Amministratori hanno documentato nella nota integrativa la condizione di prevalenza delle cessioni di beni e prestazioni

di servizio ai soci rispetto al totale delle prestazioni risultanti dal bilancio.

La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima sono rispondenti alle norme di Legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti.

Attività mutualistica

Anche ai fini di quanto disposto dall'art. 2 della legge n. 59/92, e dell'art. 2545 del c.c., il Collegio può attestare che, per le informazioni acquisite attraverso la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e l'esame della documentazione amministrativa e contabile, l'attività della Cooperativa e le iniziative adottate dal Consiglio di Amministrazione si sono conformate al carattere cooperativo della Società.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione

Il Collegio Sindacale, preso atto della relazione sulla gestione redatta dagli Amministratori, ha verificato che la stessa sia stata redatta nel rispetto dell'art. 2428 del c.c.. Di fatto tale relazione rappresenta una analisi equilibrata ed esauriente della realtà aziendale

Proposta

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, risultanze contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2010, così come redatto dagli Amministratori.

Bollate 1 aprile 2011

Il Presidente del Collegio Sindacale
Dr. Fiorenzo Romè

Bilancio d'esercizio al 31.12.2010

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Parte richiamata	300	275
Totale CREDITI VERSO SOCI PER VERS. DOVUTI (A)	300	275

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - Immobilizzazioni Immateriali

4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18.235	24.693
7) Altre		105
Totale immobilizzazioni immateriali	18.235	24.798

II - Immobilizzazioni Materiali

1) terreni e fabbricati	128.444.091	126.935.599
3) attrezzature industriali e commerciali	47.573	62.800
4) altri beni	34.205	40.341
Totale Immobilizzazioni Materiali	128.525.869	127.038.740

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) Partecipazioni :		
d) Altre Imprese esig. oltre 12 mesi	53.468	655.068
Totale partecipazioni	53.468	655.068

2) Crediti :

d) verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	1.536	26.677
Totale crediti	1.536	26.677

3) Altri titoli azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	146.084	146.084
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	201.088	827.829

Totale IMMOBILIZZAZIONI (B)	128.745.192	127.891.367
------------------------------------	--------------------	--------------------

ATTIVO (segue)

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I - Rimanenze

Totale rimanenze

II - Crediti

Verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo

esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale crediti verso clienti

4-bis) Crediti tributari

esigibili entro l'esercizio successivo

Totale crediti tributari

4-ter) Imposte anticipate

esigibili entro l'esercizio successivo

esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale imposte anticipate

5) Verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo

Totale crediti verso altri

Totale crediti

III - Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri Titoli

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

IV - Disponibilità liquide

1) depositi bancari e postali

3) danaro e valori in cassa

Totale disponibilità liquide

Totale attivo circolante (C)

D) Ratei e risconti

Ratei e risconti attivi

Totale ratei e risconti (D)

TOTALE ATTIVO

	2010	2009
Totale crediti	1.493.142	2.537.565
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.502.601	2.002.601
Totale disponibilità liquide	6.486.777	9.135.089
Totale attivo circolante (C)	15.482.520	13.675.255
Totale ratei e risconti (D)	283.768	169.200
TOTALE ATTIVO	144.511.780	141.736.097

Bilancio d'esercizio al 31.12.2010 (segue)**STATO PATRIMONIALE****PASSIVO**

	2010	2009
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	52.317	50.677
III - Riserve di rivalutazione	75.272.065	75.272.065
IV - Riserva legale	1.718.514	1.436.770
V - Riserve Statutarie	5.492.969	4.863.741
VII - Altre riserve, distintamente Indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	165	165
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	-1
Riserva da condono fiscale:		
Totale riserve da condono fiscale	151.489	151.489
Varie altre riserve		
Totale altre riserve	151.653	151.653
VIII - Utile (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	553.732	939.147
Utile (perdita) residua	553.732	939.147
Totale patrimonio netto	83.241.250	82.714.053
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapp. lavoro sub.	105.819	84.102
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.370.000	6.400.000
Totale obbligazioni	6.370.000	6.400.000
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.183.326	46.852.707
Totale debiti verso soci per finanziamenti	49.183.326	46.852.707
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.769	134.704
esigibili oltre l'esercizio successivo	88.889	234.657
Totale debiti verso banche	234.658	369.361
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.288.612	1.293.888
Totale debiti verso fornitori	1.288.612	1.293.888
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	497.541	550.957
Totale debiti tributari	497.541	550.957
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.435	12.571
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	14.435	12.571
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.020	24.557
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.491.078	3.363.249
Totale altri debiti	3.517.098	3.387.806
Totale debiti	61.105.670	58.867.290

	2010	2009
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	59.041	70.652
Totale ratei e risconti	59.041	70.652
Totale passivo	144.511.780	141.736.097
CONTI D'ORDINE		
Beni di terzi presso l'impresa altro	7.060.611	7.060.611
Totale beni di terzi presso l'impresa	7.060.611	7.060.611
Totale conti d'ordine	7.060.611	7.060.611
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.967.798	2.908.621
5) altri ricavi e proventi altri	2.543.196	2.529.032
Totale altri ricavi e proventi	2.543.196	2.529.032
Totale valore della produzione	5.510.994	5.437.653
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	34.778	35.972
7) per servizi	2.673.662	2.529.266
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	301.149	255.613
b) oneri sociali	82.938	70.285
c) trattamento di fine rapporto	22.096	18.340
Totale costi per il personale	406.183	344.238
10) ammortamento e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.313	15.877
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	105.868	95.428
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	24.448	
Totale ammortamento e svalutazioni	139.629	111.305
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
14) oneri diversi di gestione	224.518	227.855
Totale costi della produzione	3.478.770	3.248.636
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	2.032.224	2.189.017
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	167.160	88.483

Bilancio d'esercizio al 31.12.2010 (segue)

	2010	2009
d) proventi diversi dai precedenti altri	88.269	157.556
Totale proventi diversi dai precedenti	88.269	157.556
Totale altri proventi finanziamenti	255.429	246.039
17) Interessi e altri oneri finanziari altri	1.440.402	1.594.454
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.440.402	1.594.454
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 + 17 + 17bis)	-1.184.973	-1.348.415
D) rettifiche di valore di attività finanziarie:		
rivalutazioni:		
a) di partecipazioni		412.428
Totale rivalutazioni		412.428
19) svalutazioni:		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18-19)		412.428
E) Proventi oneri straordinari		
20) Proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5	5	
differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	2
altri	40.444	22.733
Totale proventi	40.450	22.735
21) Oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n. 14		32
imposte relative ad esercizi precedenti	843	
altri	16.932	9.721
Totale oneri	17.775	9.753
Totale delle partite straordinarie (20-21)	22.675	12.982
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	869.926	1.266.012
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	316.194	342.811
imposte differite		
imposte anticipate		15.946
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	316.194	326.865
23) Utile (perdita) dell'esercizio	553.732	939.147

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili

Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Cinzia Castagna

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2010

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2010, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423 c.1 C.C., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

La presente nota integrativa è redatta in forma estesa non ricorrendo le condizioni dell'art. 2435 bis del C.C.; la numerazione dei capitoli fa riferimento a quanto previsto dall'art. 2427 del C.C. omettendo i numeri che non ricorrono.

CRITERI GENERALI

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo i consueti criteri di prudenza e nella prospettiva della continuità della Cooperativa per il conseguimento degli scopi sociali e quindi per il soddisfacimento dei bisogni dei soci e delle loro famiglie, anche attraverso il rafforzamento patrimoniale della stessa Cooperativa. In particolare nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del caratteristico rapporto Socio/Cooperativa che la contraddistingue. A tal fine sono stati applicati i principi contabili predisposti dai Consigli nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nonché quelli emanati dall'organismo italiano di contabilità.
- Sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al quarto comma dell'art. 2423, e al secondo comma dell'art. 2423 bis del Codice Civile. In particolare, i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

1) CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI VALORI DI BILANCIO

• Immobilizzazioni materiali e immateriali

Le immobilizzazioni, suddivise per categorie omogenee nelle attività dello stato patrimoniale, sono iscritte in bilancio al costo storico, ad eccezione degli immobili, il cui valore è stato rivalutato in base alle leggi 2.12.75 n. 576 e 19.03.83 n. 72 per € 2.324.065.= e per € 72.948.000.= in forza del D. L. n. 185/2008, convertito con L. 2 del 28 gennaio 2009.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono. Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo di acquisto o di produzione sostenuto fino alla data di chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in bilancio sulla base dei costi di acquisto, ed ammortizzate in funzione della loro utilità pluriennale in quote costanti.

• Immobilizzazioni finanziarie

La Società non ha partecipazioni in imprese collegate o controllate; mentre le partecipazioni iscritte in bilancio, e valutate al costo eventualmente rettificato in relazione al patrimonio netto delle società partecipate, quale risulta dall'ultimo bilancio approvato, sono relative a società del movimento cooperativo.

• Crediti e debiti

I debiti sono assunti in carico al loro valore nominale. Il valore nominale dei crediti è stato invece ridotto mediante un apposito fondo rettificativo determinato sulla base di una valutazione del rischio di insolvenze future.

• Rimanenze

Nel presente bilancio non vi sono iscritte rimanenze di immobili destinati alla vendita. La Cooperativa, allo stato attuale, non ha in corso la realizzazione di immobili destinati all'assegnazione in proprietà.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, sono iscritti nell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato o del prezzo di rimborso nei casi in cui sia previsto il mantenimento dei titoli in portafoglio fino alla data di scadenza.

• Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

• Trattamento di fine rapporto

Nella voce "Trattamento di fine rapporto subordinato" è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 C.C.



• Ratei e risconti

Nella voce "Ratei e risconti attivi" sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. In tali voci sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

• Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono rilevati nel rispetto del principio della competenza e sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

• Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere in considerazione della competenza economica e in applicazione della vigente normativa fiscale.

Nella determinazione delle imposte si è osservato quanto previsto dalla legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (finanziaria 2008), in tema di deducibilità degli interessi passivi di finanziamento relativi all'acquisizione degli immobili non strumentali.

• Ammortamenti

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite. Unica eccezione gli immobili concessi in godimento ai soci che non sono stati ammortizzati, in quanto i continui lavori di manutenzione ne prolungano sistematicamente la vita utile.

• Ammortamento finanziario

Per quanto riguarda gli immobili in concessione (box di Via Mozart e Via Garibaldi), gli stessi sono stati ammortizzati in relazione alla durata residua della convenzione.

• Conti d'ordine: Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono iscritte in base al loro valore contrattuale.

2) MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

• Immobili indivisa

L'importo degli immobili di proprietà risente degli ingenti lavori di ristrutturazione e ammodernamento, che hanno aggiunto valore agli stessi.

TERRENI	Valori al 31/12/2009	Incrementi 2010	Decrementi 2010	Valori al 31/12/2010
Terreno Via Monte Cengio	724.806	0	0	724.806
Terreno q. Caloggio	11.414	0	0	11.414
Totale (A)	736.220	0	0	736.220
IMMOBILI INDIVISA	Valori al 31/12/2009	Incrementi 2010	Decrementi 2010	Valori al 31/12/2010
Immobili indivisa	126.851.062	1.580.074	0	128.431.136
Fondo ammortamento	-651.682	-71.583	0	-723.265
Totale (B)	126.199.379	1.508.492	0	127.707.871
TOTALE (A+B)	126.935.599	1.508.492	0	128.444.091

Per maggior chiarezza si elencano gli immobili che nel corso del 2010 hanno avuto un incremento di valore dovuto a ristrutturazione. Si segnalano le ristrutturazioni importanti dei complessi di Via San Bernardo 35, Via Fermi 4 e 6 e Via Vespucci 2.

STABILI	SALDO AL 31/12/2009	INCREMENTO 2010	SALDO AL 31/12/2010
Via Mazzini 5	€ 1.069.764	€ 93.693	€ 1.163.457
Via Fermi 4 e Box	€ 4.008.236	€ 455.069	€ 4.463.304
Via Fermi 6	€ 2.891.102	€ 459.569	€ 3.350.670
Via Vespucci 2 e box	€ 1.350.377	€ 122.515	€ 1.472.892
Via Monte Nevoso 4	€ 1.291.547	€ 89.917	€ 1.381.465
Via S. Bernardo 35	€ 5.363.467	€ 225.920	€ 5.589.387
Via Como 1	€ 2.833.931	€ 71.681	€ 2.905.613
Via Monte Cengio	€ 5.586.812	€ 61.710	€ 5.648.522

ANDAMENTO ATTREZZATURE E ALTRI BENI

ATTREZZATURE 2009	Valori al 31/12/2009	Incrementi 2010	Decrementi 2010	Valori al 31/12/2010	F.do Amm.to	Valore Beni Netto F.do
Attrezzatura varia	300.507	303		300.810	-253.237	47.573
Attrezzatura minuta	6.358	75		6.433	-6.433	0
TOTALI	306.865	378	0	307.243	-259.670	47.573
ALTRI BENI						
Radiomobile	3.332	48		3.380	-2.719	660
Mobili	89.352	2.851		92.203	-87.124	5.079
Macchine Elettroniche	117.872	4.170	0	122.042	-104.542	17.500
Automezzi	22.799	0	0	22.799	-11.833	10.966
TOTALI	233.355	7.069	0	240.424	-206.219	34.205
TOTALE GEN.	540.220	7.447	0	547.667	-465.889	81.778

ANDAMENTO DEI FONDI AMMORTAMENTO ATTREZZATURE E ALTRI BENI

F.DI AMM.TO ATTREZZATURE	Valori al 31/12/2010	Fondi ammort. 31/12/2009	Incrementi 31/12/2010	Utilizzi	Fondi ammort.	Valore netto
Attrezzatura varia	300.810	237.707	21.005	-5.474	253.237	47.573
Attrezzatura minuta	6.433	6.358	75		6.433	0
TOTALI	307.243	244.065	21.080	-5.474	259.670	47.573
F.DI AMM.TO ALTRI BENI						
Radiomobile	3.380	2.375	345		2.719	660
Mobili	92.203	85.838	1.285		87.124	5.079
Macchine elettroniche	122.042	97.527	7.015		104.542	17.500
Automezzi	22.799	7.273	4.560		11.833	10.966
TOTALI	240.424	193.014	13.205	0	206.219	34.205
TOTALI GENERALI	547.667	437.078	34.285	-5.474	465.889	81.778

3) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Descrizione	Valori al 31/12/2010	Fondo al 31/12/2009	Incrementi 2010	Fondo al 31/12/2010	Valori netti al 31/12/2010
software	175.143	147.699	9.208	156.908	18.235
costi di ricerca e sviluppo	10.506	10.401	105	10.506	0
Totale	185.649	158.100	9.313	167.414	18.235

3 bis) MOTIVAZIONI DELLE RIDUZIONI DI VALORE

I valori delle immobilizzazioni sia materiali che immateriali non risentono di alcuna diminuzione.



4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DI BILANCIO

ATTIVITÀ	2009	2010	SCOSTAMENTO
crediti v/soci per cap. soc.	275	300	25
immobilizzazioni immateriali	172.393	175.143	2.750
altre immobilizzazioni imm.	10.506	10.506	0
Immobilizzazioni materiali	127.587.282	129.167.356	1.580.074
attrezzature	540.220	547.667	7.447
f.do ammort. Immob. immat.	-158.100	-167.414	-9.313
f.do ammort. immob. materiali	-1.088.761	-1.189.154	-100.393
partecipazioni	655.068	53.468	-601.600
cauzioni attive	1.267	1.536	269
titoli immobilizzati	146.084	146.084	0
crediti v/Il Melograno	25.410	0	-25.410
Totale immobilizzazioni	127.891.368	128.745.192	853.824
Rimanenze di prodotti finiti	0	0	0
effetti attivi	38.331	38.644	314
crediti v/erario	774.116	727.251	-46.865
crediti diversi	1.053.999	26.085	-1.027.914
crediti v/soci assegnatari	842.391	876.151	33.760
f.do svalutazione crediti	-171.272	-174.989	-3.717
Totale crediti	2.537.565	1.493.142	-1.044.423
attività finanziarie	2.002.601	7.502.601	5.500.000
depositi bancari	9.118.944	6.470.244	-2.648.700
cassa	16.145	16.533	389
Totale disponibilità	9.135.088	6.486.777	-2.648.311
Totale attivo circolante	13.675.254	15.482.520	1.807.266
ratei e risconti attivi	169.200	283.768	114.568
TOTALE ATTIVITÀ	141.736.097	144.511.780	2.775.683

PASSIVITÀ	2009	2010	SCOSTAMENTO
Capitale sociale e riserve	8.826.906	9.739.519	912.612
Riserva di rivalutaz. D.L. 185/20	72.948.000	72.948.000	0
utile dell'esercizio	939.147	553.732	-385.415
Totale patrimonio netto	82.714.053	83.241.250	527.197
Fondo amm.to finanziario	0	0	0
Fondo tfr	84.102	105.819	21.717
mutui (a)	369.361	234.657	-134.704
Deposito sociale ord.	46.852.707	49.183.326	2.330.619
Prestito Obbligazionario	6.400.000	6.370.000	-30.000
depositi cauzionali	995.158	1.030.035	34.876
debiti v/soci da liquidare	815	1.159	344
Totale debiti v/ soci (b)	54.248.681	56.584.520	2.335.840
Debiti v/fornitori	1.293.888	1.288.612	-5.276
Debiti tributari	550.957	497.541	-53.417
Debiti v/enti previdenziali	12.571	14.435	1.864
Debiti diversi	2.179.901	2.191.391	11.490
Depositi infruttiferi prenotazioni	181.409	170.379	-11.031
Eccedenze infruttifere	30.522	124.135	93.613
Totale debiti (c)	4.249.248	4.286.492	37.244
Totale debiti (a+b+c)	58.867.290	61.105.669	2.238.380
Ratei e risconti passivi	70.652	59.041	-11.611
TOTALE PASSIVITÀ	141.736.097	144.511.780	2.775.683
TOTALE Conti d'ordine	7.060.611	7.060.611	0

• Crediti

I crediti ammontano a € 1.493.142.= e sono così composti:

Descrizione	Importi compl.	Fondo svalutazione	Valori di bilancio
crediti verso soci per servizi	876.151	174.989	701.162
effetti attivi	38.644	0	38.644
Totale (A)	914.795	174.989	739.806
anticipo a fornitori	16.682	0	16.682
crediti verso erario	727.251	0	727.251
crediti v/banche per pronti a termine	0	0	0
crediti diversi	9.403	0	9.403
Totale (B)	753.335	0	753.335
Totale A+B	1.668.130	174.989	1.493.142

I crediti verso l'erario ammontano a € 727.251= e sono costituiti da:

DESCRIZIONE	2009	2010
crediti verso erario iva in comp.	400.000	350.000
crediti verso erario iva non a rimb	112.598	61.633
ritenute d'acconto subite	53.858	12.944
acconti IRAP	190.751	288.954
Ritenuta acconto interessi su titoli	0	0
Totale	757.207	713.531
crediti per imposte anticipate	16.909	13.720
Totale complessivo	774.116	727.251

ANDAMENTO FONDO SVALUTAZIONE CREDITI 2010

Descrizione	fondo al 31/12/2009	utilizzo fondo	Incremento fondo	fondo al 31/12/2010
Fondo svalutazione crediti	171.272	0	3.717	174.989

• Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti si è incrementato in rapporto al rischio di insolvenza.

• Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La Cooperativa, in attesa di realizzare i programmi costruttivi e di manutenzione, ha impiegato la liquidità in strumenti finanziari a breve termine. Si riporta nella sottostante tabella la composizione delle attività finanziarie.

ATTIVITÀ FINANZIARIE

Descrizione	2009		2010	
	Titoli liberi	Titoli immob.	Titoli liberi	Titoli immob.
Fondi comuni	2.000.000	61.978		61.978
Titoli obbligazionari			7.500.000	
Polizza Unipol		84.107		84.107
Titoli azionari	2.601		2.601	
TOTALE	2.002.601	146.085	7.502.601	146.085

COMPOSIZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

DESCRIZIONE	2009	2010
partecipazioni	655.068	53.468
crediti immobilizzati	26.677	1.536
titoli immobilizzati	146.084	146.084
Totale	827.829	201.088



• Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2010 ammontano a € 6.486.777.=

Descrizione	valori 2009	valori 2010	scostamenti
depositi bancari	9.118.943	6.470.244	-2.648.699
valori in cassa	16.145	16.533	389

• Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato

La Cooperativa si avvale della collaborazione di n. 9 dipendenti, i quali hanno maturato la seguente indennità di fine rapporto:

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO 2010

TFR al 31/12/2009	Incremento 2010	Decremento 2010	Imposta sostitutiva	TFR AL 31/12/2010
84.102	21.989	0	272	105.819

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2010 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

• Debiti

I debiti ammontano a € 60.792.664.= e sono così composti:

MUTUI	2009	2010
rata in scadenza	134.704	145.769
mutui - capitale residuo	234.657	88.889
Totale mutui (A)	369.361	234.657
Fornitori (B)	1.293.888	1.288.612
debiti tributari (C)	550.957	497.541
debiti verso enti previdenziali (D)	12.571	14.435
Altri debiti		
debiti v/soci per risparmio sociale	46.852.707	49.183.326
Prestito Obbligazionario	6.400.000	6.370.000
debiti v/soci ad altro titolo	237.003	319.981
depositi cauzionali	995.158	1.030.035
contributo pubblico	2.131.899	2.131.899
Altri Debiti	23.745	35.183
Totale (E)	56.640.513	59.070.424
TOTALE (A+B+C+D+E)	58.867.290	61.105.669

• Contributo pubblico

Nella voce altri debiti vi è iscritto l'importo di € 2.131.899 relativo al contributo che la Cooperativa ha ricevuto dalla Regione Lombardia per la realizzazione dell'immobile in Bollate - quartiere Caloggio. Tale importo, che rappresenta il 50% del contributo deliberato dalla Regione, è stato considerato nei debiti in quanto, per convenzione, dovrà essere restituito dopo 30 anni senza interessi né indicizzazioni in n. 15 rate annue costanti posticipate. Tale impegno è garantito da un'ipoteca di primo grado sugli immobili realizzati.

• Risparmio sociale

In ottemperanza al Comunicato della Banca d'Italia (G.U. n. 289 del 12/12/94), si specifica che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione. Inoltre è rispettato il limite massimo della raccolta previsto dalla sopraccitata delibera della Banca d'Italia, pari a tre volte il Patrimonio Netto.

Descrizione	Importi
valore degli immobili ai fini ici (a)	0
valore degli immobili (b) (nota 2)	0
valore ai fini del risparmio (a-b) 50%	0
patrimonio netto (nota 1)	83.241.250
TOTALE	83.241.250
Raccolta massima	249.723.751
risparmio sociale 31 dicembre 2010	49.183.326
rapporto risparmio/raccolta massima	0,20

1) L'importo del patrimonio netto tiene conto del risultato d'esercizio al netto del 3% - 2) Il valore degli immobili è dopo la rivalutazione;

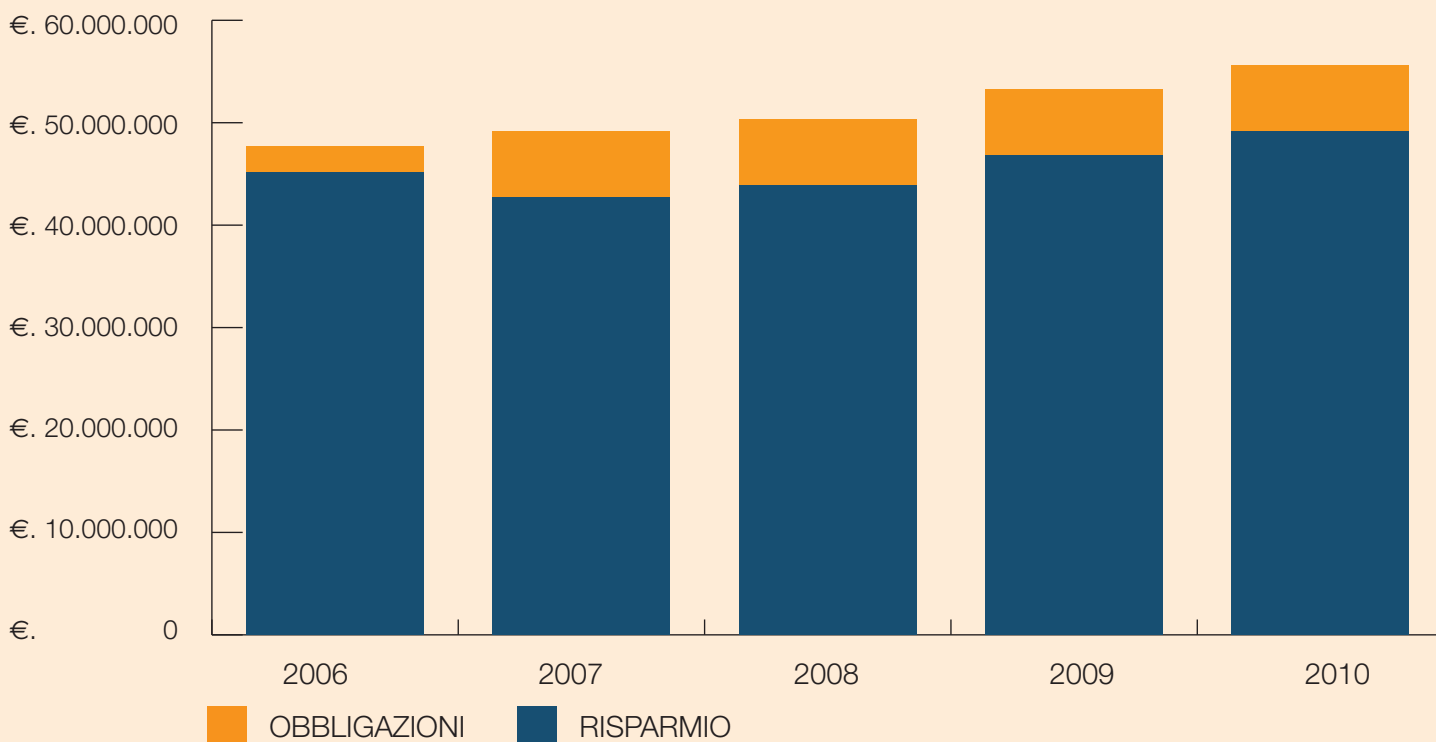
DEBITI VERSO SOCI

Descrizione	2009	2010	scostamenti
Risparmio sociale	46.852.707	49.183.326	2.330.619
Prestito Obbligazionario	6.400.000	6.370.000	-30.000
Debiti verso soci per recesso	815	1.159	344
Depositi cauzionali soci	995.158	1.030.035	34.876
Depositi per prenotazione	181.409	170.379	-11.031
Debiti verso soci a diverso titolo	30.522	124.135	93.613
Totale debiti verso soci	54.460.612	56.879.033	2.418.421

ANDAMENTO PRESTITO ORDINARIO

	2006	2007	2008	2009	2010
Risparmio	45.199.790	42.735.104	43.904.495	46.852.707	49.183.326
Obbligazioni	2.505.000	6.400.000	6.400.000	6.400.000	6.370.000

ANDAMENTO RISPARMIO E PRESTITO OBBLIGAZIONARIO



• Prestito obbligazionario e raccolta del risparmio

La Cooperativa, come meglio evidenziato nell'apposito capitolo, è stata autorizzata dall'organismo di vigilanza del mercato (Consob) all'emissione di un prestito obbligazionario diretto esclusivamente ai proprio soci. Tale operazione è iniziata nel mese di dicembre 2006 e si è conclusa nel mese di novembre 2007. Da qui una diminuzione sostanziale del risparmio sociale a vantaggio del prestito obbligazionario. Il 31/12/2011 è prevista la scadenza del prestito obbligazionario. A tale proposito si informa che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in conformità al regolamento del prestito, il rinnovo dello stesso fino al 31 dicembre 2016, avviando la procedura di rinnovo che prevede un'ampia informativa ai soci e la loro accettazione.

ANDAMENTO PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

2007	2008	2009	2010
6.400.000	6.400.000	6.400.000	6.370.000



5) PARTECIPAZIONI (DIRETTE O TRAMITE SOCIETA' FIDUCIARIE) IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La Società non detiene partecipazioni in imprese controllate o collegate. Nel corso dell'anno 2010 si è chiusa la partecipazione della Cooperativa Nuova Benvenuta, mentre il prestito erogato alla Cooperativa il Melograno è stato trasformato, su delibera del C.D.A. del 20/01/2010, in partecipazione a titolo di socio sovventore.

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI

Descrizione	Totale 2009	Incrementi decrementi	Svalutazioni dirette	Importi 2010
Immobiliare Palmanova	12.220			12.220
Il Melograno scarl (ex Futura Srl)	413	25.410		25.823
CONFIRCOOP	9.813			9.813
COOPSERVIZI	4.700			4.700
CORCAB	913			913
Coop. Edif. Nuova Benv.	627.010	-627.010		0
Totale	655.068	-601.600	0	53.468

6) AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLA NATURA DELLE GARANZIE

• Crediti di durata residua superiore ai cinque anni

I crediti di durata superiore a 5 anni sono rappresentati da manutenzioni da addebitare ai soci in base a piani di ammortamento prestabiliti. L'importo stimato oltre 5 anni è di € 78.552=.

DESCRIZIONE	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
crediti verso soci per servizi	746.176	51.423	78.552	876.151
effetti attivi	29.759	8.885		38.644
Totale (A)	775.935	60.308	78.552	914.795
anticipo a fornitori	16.682			16.682
crediti verso erario	717.340	9.910		727.251
crediti v/banche per pronti a t.	0			0
crediti diversi	9.403			9.403
Totale (B)	743.425	9.910	0	753.335
Totale (A+B)	1.519.359	70.218	78.552	1.668.130
fondo rischi				-174.989
Totale crediti in bilancio				1.493.141

• Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati dai mutui relativi agli immobili sociali (Indivisa), il cui elenco è riportato nell'apposito capitolo; mentre l'importo della garanzia è indicato distintamente nei conti d'ordine

Descrizioni	Mutui 2009	Quota Cap. Pag. 2010	Debito Residuo
Cr. fond. ML 360 N. 284119	63.001	19.350	43.651
Cr. fond. Ist. S.P. N. 313524	306.360	115.354	191.006
Saldo Totale	369.361	134.704	234.657

• Debiti di durata residua superiore a cinque anni

I debiti di durata superiore a cinque anni sono rappresentati dal contributo regionale per l'intervento di Via Verdi 58/b.

SUDDIVISIONE TEMPORALE DEL DEBITO

Descrizioni	Debiti entro 12 mesi	Debiti oltre 12 mesi	Debiti oltre 5 anni	Totale Debiti
Cr. fond. ml 360 N. 284119	20.956	22.695		43.651
Cr. fond. Ist. S. Paolo N. 313524	124.813	66.194		191.006
Contributi c.to capitale			2.131.899	2.131.899
Saldo Totale	145.769	88.889	2.131.899	2.366.556

6 bis) VARIAZIONE NEI CAMBI VALUTARI

Le operazioni poste in essere dalla Cooperativa sono esclusivamente effettuate in euro. Pertanto non sussistono effetti derivanti dai cambi valutari.

6 ter) CREDITI E DEBITI CON RETROCESSIONE A TERMINE

La Cooperativa non ha crediti o debiti derivanti da operazioni che prevedono da parte dell'acquirente la retrocessione a termine.

7) COMPOSIZIONE DELLE VOCI "RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI"

I ratei ed i risconti, calcolati in base alla competenza economica, sono così composti:

• Ratei e risconti attivi e passivi

I Ratei ed i risconti, calcolati in base alla competenza economica, sono relativi a:

RATEI ATTIVI

Descrizione	Importo
Obbligazione BCC T.F. 2,3% 11-1-10 11-7-12	38.685
Obbligazione BCO Desio T.F. 2,% 11-5-10 11-5-12	5.444
Obbligazione BCA Intesa 5,2% 15-1-01 15-01-12	48.492
Obbligazione BCA Intesa T.F. 1,8% 14-5-10 14-5-12	11.392
Operaz. Time deposit BCA UGF	15.501
Totale	119.514

RISCONTI ATTIVI

Descrizione	Importo
Risconti 2009	19.718
Fattura Encodata x gruppo continuità periodo 2008-2009-2010	-385
Fatture Telecom Italia periodo genn 2011	206
Accise x Dtto Licenza Fotovoltaico fermi 4/6	23
Fattura Encodata x manut.softw. periodo 2009-2010-2011	-9.667
Assicurazioni Unipol competenza anno 2010	150.636
Progetto Verde x reperibilità neve	1.800
Imposte di registro su contratto 2010	1.922
Totale	164.254

RATEI PASSIVI

Descrizione	Importo
Ratei passivi diversi	41.169
Ratei passivi AEM-GAS	17.872
Totale	59.041

7 bis) PATRIMONIO NETTO

• Patrimonio netto

Il patrimonio netto ammonta a € 83.241.250= ed evidenzia una variazione di € 527.197,12= dovuta:
 - all'accantonamento dell'utile dell'esercizio precedente, al netto del 3% destinato ai fondi mutualistici;
 - alle variazioni del capitale sociale.

Il patrimonio netto risente anche del margine mutualistico dell'esercizio corrente di € 553.732.



ANDAMENTO DEL PATRIMONIO NETTO NEL TRIENNIO

ANNO	capitale sociale	riserve da rivalutazione	riserva legale	riserva indivisibile	riserva da condono	riserva straordinaria	utili/perdite	totali
Situazione al 31/12/2007	46.996	2.324.065	919.425	3.708.338	151.489	165	946.576	8.097.054
ANNO 2008								
aumenti di capitale (ammissioni)	2.918	0	283.973	634.205	0	0	0	921.096
diminuzione di capitale (recessi)	-560	0	0	0	0	0	0	-560
risultato esercizio precedente	0	0	0	0	0	0	-946.575	-946.575
risultato esercizio corrente	0	0	0	0	0	0	777.907	777.907
Incr. Ris. rivalutazione D.L. 185/2008		72.948.000						72.948.000
Situazione al 31/12/2008	49.354	75.272.065	1.203.398	4.342.543	151.489	165	777.908	81.796.922
ANNO 2009								
aumenti di capitale (ammissioni)	2.383		233.372	521.198				756.953
diminuzione di capitale (recessi)	-1.060							-1.060
risultato esercizio precedente							-777.908	-777.908
risultato esercizio corrente							939.147	939.147
Incr. Ris. rivalutazione D.L. 185/2008								0
Situazione al 31/12/2009	50.677	75.272.065	1.436.770	4.863.741	151.489	165	939.147	82.714.054
ANNO 2010								
aumenti di capitale (ammissioni)	2.596		281.744	629.228				913.568
diminuzione di capitale (recessi)	-956							-956
risultato esercizio precedente							-939.147	-939.147
risultato esercizio corrente							553.732	553.732
Incr. Ris. rivalutazione D.L. 185/2008								0
Situazione al 31/12/2010	52.316	75.272.065	1.718.514	5.492.969	151.489	165	553.732	83.241.250

POSSIBILITÀ DI UTILIZZO E DISTRIBUZIONE

In ottemperanza a quanto previsto dal punto 7- bis dell'art. 2427 del c.c., relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, si precisa che:

- il capitale sociale è costituito da apporti dei soci. Non sono mai stati deliberati aumenti gratuiti;
- le riserve, che per precise disposizione di legge e statutarie sono indisponibili tra i soci sia durante la vita della società sia in caso di liquidazione, sono state costituite con utili d'esercizio, tranne la riserva da condono e la riserva da rivalutazione, come sopra identificate. Gli utili accantonati risentono del versamento ai fondi mutualistici di cui all'art. 11 della legge 59/92.

DESCRIZIONE	Importo	Aumenti di Capitale	Copertura perdite	Distribuzione ai soci	Quota disponibile
CAPITALE SOCIALE					
Capitale sociale	52.317				
capitale sociale aumenti gratuiti					
Totale capitale sociale	52.317				
RISERVE DI CAPITALE					
Totale riserve di capitale	0				
RISERVE DI UTILI					
Riserva legale	1.718.514	no	si	no	1.718.514
Riserva per azioni proprie					
Riserva indivisibile	5.492.969	no	si	no	5.492.969
Riserva straordinaria	165	no	si	no	165
Totale riserve con utili	7.211.648				
Riserve da condono	151.489	no	si	no	151.489
Riserva di rivalutazione L. 72/1983	2.324.065	no	si	no	2.324.065
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	72.948.000	no	si	no	72.948.000
Totale riserve diverse	75.423.554				
Utile d'esercizio	553.732				553.732
Totale patrimonio netto	83.241.251				83.188.934
Quota non distribuibile	83.188.934				
Quota distribuibile	52.317				

• **Utilizzo delle Riserve nel triennio 2008-2010**

Nel corso del triennio le riserve costituenti il Patrimonio Netto non sono state utilizzate, né per perdite, né per altre destinazioni.

• **Quote sociali**

In forza delle modifiche statutarie, apportate in ossequio al nuovo diritto societario (D.Lgs 17/01/2003 n.6), il capitale sociale è formato da un numero illimitato di quote del valore nominale di € 25,00.= Il precedente valore nominale valido fino al 31/12/04 era pari a € 10,32.=

• **Soci**

I soci della Cooperativa alla data del 31 dicembre 2010 sono n. 4.243.=, con un capitale di € 52.317.=.

ANDAMENTO DEI SOCI

soci 2004	soci 2005	soci 2006	soci 2007	soci 2008	soci 2009	soci 2010
4.159	4.035	4.074	4.103	4.175	4.205	4.243

8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE, DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE

Nessun onere finanziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

9) IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DI TALI IMPEGNI E DEI CONTI D'ORDINE

Elenchiamo nelle tabelle sottostanti la composizione dei conti d'ordine.

CONTI D'ORDINE DELL'ATTIVO

Depositari per ns. titoli a Garanzia	2010
ns. titoli a garanzia c/o B.P.M.	61.978
Transitorio conti d'ordine	6.998.633
TOTALE	7.060.611

CONTI D'ORDINE DEL PASSIVO

FIDEJUSSIONI	2010
Tipo Garanzia	Importo garantito
fidejussioni a garanzia CC5/CC6	37.656
debitori per fidejussioni varie	380.021
TOTALE	417.677

BENI DI TERZI

	2010
cambiali di terzi in garanzia	885
certificati di deposito vincolati	2.505
Totale	3.390

ELENCO IPOTECHE

descrizione	2010
ipoteca su cred. fondiario n.1/284119	413.166
ipoteca su cred. fondiario n. 313524	3.563.553
ipoteca per Fidejssione Cont.Regione Lombardia	2.662.826
TOTALE	6.639.544
TOTALE GENERALE	7.060.611



10) RIPARTIZIONE DEI RICAVI, DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

La Cooperativa opera prevalentemente in favore dei soci, assegnando in godimento gli alloggi sociali; tuttavia tra gli immobili della Cooperativa figurano, anche, delle parti commerciali locate a non soci.

Descrizione	2009	2010	scostamento
canoni di godimento alloggi soci	1.821.762	1.886.360	64.598
affitti box	347.817	335.675	-12.141
affitti commerciali	698.287	705.881	7.593
affitti cantine	19.511	19.948	437
affitti posto auto	10.979	11.115	136
indennità di occupazione	10.265	8.819	-1.445
Totale proventi immobiliari (a)	2.908.621	2.967.798	59.178
Rimborso servizi resi ai soci (b)	2.529.032	2.543.196	14.164
Totale proventi (a+b)	5.437.653	5.510.994	73.342

• Altre voci di conto economico

Il conto economico recepisce le voci proprie delle cooperative a proprietà indivisa. Per completezza segnaliamo i costi per servizi e gli oneri diversi di gestione.

Descrizione	2009	2010	scostamenti
Spese pulizia immobili	-131.102	-135.925	-4.822
manutenzioni	-722.609	-774.461	-51.851
Fosse biologiche	-18.713	-28.413	-9.700
luce e forza motrice	-133.679	-145.533	-11.853
acqua potabile	-166.611	-158.494	8.117
Disinfestazioni	-12.046	-12.726	-680
assicurazioni stabili	-97.533	-130.263	-32.730
Riscaldamento	-650.904	-661.775	-10.871
Gas e acqua calda	-204.469	-221.053	-16.584
Consulenze tecniche	-95.469	-98.657	-3.189
Consulenza Ammin./fiscali	-199.570	-170.915	28.655
Spese generali cooperativa	-96.561	-135.447	-38.886
Totale	-2.529.266	-2.673.662	-144.396

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Descrizione	2009	2010	scostamenti
contributi associativi e di ispez.	-40.974	-38.270	-2.704
oneri diversi di gestione	-28.589	-30.633	2.044
Tasse e imposte diverse	-20.080	-17.403	-2.677
ICI imposta comunale immobili	-138.212	-138.212	0
Totale	-227.855	-224.518	-3.337

11) PROVENTI FINANZIARI

Nel presente bilancio non vi sono iscritti proventi da partecipazioni in imprese collegate o controllate. Si segnala comunque, la composizione dei proventi finanziari relativi all'impiego delle disponibilità liquide.

ANDAMENTO PROVENTI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2009	31/12/2010	scostamenti
Interessi attivi bancari	35.671	10.718	-24.952
Interessi su Titoli	88.433	190.052	101.619
Dividendi Azionari	50	50	0
interessi attivi bancari su dep. vincolati	119.198	51.981	-67.218
Interessi Attivi postali	335	107	-228
Proventi finanziari totale A	243.687	252.909	9.221

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2009	31/12/2010	scostamenti
Interessi diversi - Crediti v.so Erario	14	1	-13
Interessi su crediti d'imposta	0	0	0
Interessi di mora	478	939	461
Interessi su recupero lavori soci	1.860	1.580	-280
Altri proventi finanziari totale B	2.353	2.520	167
Totale A+B	246.040	255.429	9.389

12) SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI INDICATI ALLA VOCE C17 DEL CONTO ECONOMICO

Gli interessi passivi e oneri finanziari di competenza dell'esercizio iscritti nel conto economico per € 1.440.402.= relativi a:

Descrizione	31/12/2009	31/12/2010	scostamenti
Spese e commissioni bancarie	-14.849	-17.671	-2.822
Interessi passivi su mutui	-37.318	-27.093	10.225
Conguaglio su Titoli	0	0	0
Interessi risparmio sociale	-1.570.962	-1.416.458	154.504
Interessi passivi bancari	0	0	0
Interessi passivi diversi	-43	-2	41
Contributi pubblici su mutui (nota 1)	28.718	20.823	-7.895
Totale	-1.594.454	-1.440.402	154.053

• Contributi pubblici su mutui - nota 1

Trattandosi di contributi pubblici in conto interessi, l'importo ricevuto è stato contabilizzato in diminuzione degli oneri finanziari sostenuti.

ANDAMENTO DEGLI INTERESSI PASSIVI RISPARMIO SOCIALE E PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

Interessi passivi risp. sociale	2006	2007	2008	2009	2010
Oneri fin. risparmio sociale	-1.296.637	-1.404.106	-1.534.900	-1.570.962	-1.416.458

13) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari ammontano a € 40.449.= e sono relativi a:

Proventi straordinari	2009	2010	scostamenti
Plusvalenze alien. Immobiliz	0	5	5
Rimborsi da assicurazioni	12.526	18.330	5.804
Sopravvenienze attive	10.150	22.086	11.936
Arrotondamenti su proventi diversi	57	28	-29
Totale	22.733	40.449	17.716



• Sopravvenienze attive

Le sopravvenienze attive, che ammontano a € 22.086 e sono relative al recupero di spese legali (€ 1.458,33), a contributo rata mutuo (€ 3.511,91), a recuperi su ritenute a garanzia (€ 4.568,5), a rimborsi per utenze varie (€ 6.928,28) ed altri proventi straordinari (€ 5.619,01).

• Oneri vari

Gli oneri vari ammontano a € 17.774 la cui maggiore voce è rappresentata dalle sopravvenienze passive (€ 17.755).

Descrizione	2009	2010	scostamenti
Oneri vari	-11	-19	-8
sopravvenienza passive	-9.710	-17.755	-8.045
minusvalenze patrimoniali	-32	0	32
imposte relative ad es. prec.	0	0	0
Totale	-9.753	-17.774	-8.022

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Nella voce D "Rettifiche di valore di attività finanziarie" non sono state riportate rettifiche di valore alle attività finanziarie.

14) DIFFERENZE TEMPORANEE - IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE

Il presente bilancio è stato redatto esclusivamente seguendo le regole previste dal Codice Civile. Non sono state rilevate imposte anticipate per questo esercizio.

15) DIPENDENTI

La Cooperativa si avvale della collaborazione di n. 9 dipendenti, così suddivisi.

descrizione	N° dipendenti 2010	N° dipendenti 2009	Variazione
impiegati	8	7	1
operai	1	1	0

16) COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso del 2010 non sono stati corrisposti compensi agli amministratori, mentre il compenso corrisposto ai sindaci ammonta a € 16.322.=

16-BIS) CORRISPETTIVI AL REVISORE CONTABILE E SOCIETÀ DI REVISIONE

In ottemperanza all'articolo 16 bis dell'art. 2427 del c.c. (contenuto della nota integrativa) si informa che nel corso dell'esercizio 2010, la Cooperativa ha corrisposto al revisore contabile o alla società di revisione i seguenti compensi:

Descrizione	Importo
Corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione per la revisione legale di conti	6.500
Altri servizi di verifica svolti dal revisore o dalle società di revisione	
Corrispettivi per la consulenza fiscale	
Corrispettivi per altri servizi diversi dalla revisione contabile	
Compensi per la certificazione di bilancio	21.200

La Società si avvale:

del Collegio Sindacale per il controllo di merito;
della Società di revisione per la revisione legale dei conti;
della Società di revisione per la certificazione di bilancio - art. 15 legge 59/92.

Nessun incarico aggiuntivo è stato conferito ai sopraccitati soggetti.

17) NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI DELLA SOCIETÀ

Il capitale sociale della Società, alla data del 31/12/2010, ammonta a € 52.317.= Si evidenzia che trattandosi di Società Cooperativa il capitale è, per principio, variabile. L'andamento è segnalato nel capitolo relativo al patrimonio netto. In forza delle modifiche statutarie, apportate in ossequio al nuovo diritto societario (D.Lgs 17/01/2003 n.6), il capitale sociale è formato da un numero illimitato di quote del valore nominale di € 25,00.=

18) AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÀ

La Società ha emesso strumenti finanziari a debito commentati nel capitolo successivo.

19) STRUMENTI FINANZIARI

La Cooperativa, valutando le opportunità offerte dal nuovo diritto societario, ha ritenuto utile e funzionale alla propria crescita, affiancare al risparmio sociale uno strumento finanziario di debito (prestito obbligazionario) diretto esclusivamente ai propri soci e con un forte connotato mutualistico.

Al fine dell'emissione è stato depositato presso la Consob, in data 22/11/2006, il relativo prospetto informativo, a seguito della comunicazione di avvenuto rilascio del nullaosta con nota n. 6092119 del 16 novembre 2006.

L'emissione denominata "Coop. Bollatese" 2006 - 2011 tasso variabile " è di nominali 9 milioni di euro suddivisa in n° 3.600 titoli di nominali € 2.500.= La durata del prestito è fissata al 31 dicembre 2011, mentre il collocamento ha avuto termine il 16 novembre 2007.

Dalla data di godimento i titoli fruttano un interesse lordo pari al tasso massimo del risparmio sociale vigente in Cooperativa più lo 0,5% (dal 1/1/2010 il tasso lordo è del 3.75%). Gli interessi sono posti in pagamento il 31 dicembre di ogni anno.

Con tale emissione la Cooperativa sperimenta un primo strumento finalizzato a meglio finanziare gli investimenti, sostituendo parte dell'indebitamento a breve con uno strumento di più lunga durata e notevolmente più flessibile, sia per i soci risparmiatori che per la Cooperativa.

La Cooperativa ha già attivato le procedure per il rinnovo del prestito obbligazionario in scadenza il 31/12/2011.

ANDAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

2006	2007	2008	2009	2010
2.505.000	6.400.000	6.400.000	6.400.000	6.370.000

19 bis) FINANZIAMENTI SOCI

La Cooperativa, oltre alla raccolta del risparmio sociale disciplinato dalle norme emanate dalla Banca d'Italia, ha emesso uno strumento finanziario di debito solo ed esclusivamente per i propri soci.

20) PATRIMONI DESTINATI AD UN PARTICOLARE AFFARE

La Cooperativa non ha patrimoni destinati a particolari affari.

21) PROVENTI DERIVANTI DA PATRIMONI DESTINATI

La Cooperativa non ha patrimoni destinati a particolari affari.

22) LOCAZIONI FINANZIARIE

La Cooperativa non ha in essere contratti di locazione finanziaria - leasing.

Il legislatore con il D.Lgs 173/2008 ha introdotto, con effetto dai bilanci e dalle relazioni relativi agli esercizi successivi al 21/11/2008 - di fatto dal 2009 - l'obbligo di indicare i rapporti con le parti correlate e gli accordi economici rilevanti. La norma ha introdotto nell'art. 2427 del c.c. i numeri 22- bis) e 22 - ter).

22 BIS) RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza alle norme sopra richiamate si evidenzia che la Cooperativa Edificatrice Bollatese non ha posto in essere rapporti rilevanti con parti correlate, così come definite dai principi contabili.

22 TER) ACCORDI ECONOMICI RILEVANTI

Il numero 22- ter) dell'art. 2427 del c.c. prevede l'obbligo di indicare in nota integrativa "la natura e l'obiettivo economico" di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale. A tale proposito si osserva che la Società non ha in essere accordi i cui effetti non siano rilevabili dallo Stato Patrimoniale.

• Provvedimenti in tema di privacy

In relazione all'applicazione del D.Lgs 30/06/2003 n. 196, la Cooperativa ha provveduto nei termini di legge ad aggiornare il documento programmatico sulla sicurezza e ad adottare, se dovute, le misure minime ivi previste.

• Imposte sul reddito

La composizione delle imposte che gravano sull'esercizio sono riportate nella sottostante tabella:

Descrizione	imposte correnti al netto imp. ant. (A)	imposte antic. anno prec. (B)	imposte dell'esercizio (A+B)	imposte anticipate	totale
IRES	261.918	2.793	264.711	0	264.711
IRAP	51.087	396	51.484	0	51.484
TOTALE	313.005	3.189	316.194	0	316.194

COOPERATIVE: MUTUALITÀ PREVALENTE

Si informa che per l'esercizio oggetto del presente bilancio è soddisfatto il requisito della mutualità prevalente in quanto il rapporto di scambio mutualistico intrattenuto con i soci supera lo scambio con i terzi, infatti:

• Cooperative di utenza

I ricavi delle vendite e delle prestazioni realizzati nei confronti dei soci ammontano a € 2.205.006.= e costituiscono il 74,30% delle prestazioni complessivamente realizzate, nell'esercizio 2009 tale percentuale era 73,77%.

COMPOSIZIONE DELLA VOCE A1 - VALORE DELLA PRODUZIONE

	soci	non soci	totale
canoni di godimento alloggi	1.878.944	7.416	1.886.360
affitti box	297.975	37.701	335.675
affitti commerciali		705.881	705.881
affitti cantine	16.972	2.976	19.948
affitti posto auto	11.115		11.115
indennità di occupazione		8.819	8.819
Totale proventi immobiliari (a)	2.205.006	762.792	2.967.798
Percentuali	74,30%	25,70%	100,00%

• Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 c. 5° C.C.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dalla statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

La Cooperativa ha presentato al Registro delle Imprese di Milano in data 18 febbraio 2005 (prot. n. PRA/44863/2005 CMI4013) domanda di iscrizione all'Albo delle Cooperative come previsto dall'art. 2512 del c.c. La Cooperativa è iscritta al n. A104844.

In conformità a disposizione di legge il Collegio Sindacale ha avuto preventiva comunicazione dei criteri di valutazione adottati ed ha concordato con noi i criteri, nonché la determinazione dei ratei e risconti iscritti in bilancio.

Bollate, 30 marzo 2011

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Cinzia Castagna

Cooperativa Edificatrice Bollatese s.c.r.l.

Via Mazzini 1/b 20021 Bollate (Mi)

C.F. : 03672070152

Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 03672070152

Iscrizione all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente n. A104844

Codice Socio:

Scheda per la nomina delle cariche sociali

Assemblea generale ordinaria dei soci 29/4/2011 - 21/5/2011

Consiglieri

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rebosio Cea | <i>Vice Presidente Uscente - Rielezione</i> |
| <input type="checkbox"/> Dorato Alberto | <i>Nuova Elezione</i> |
| <input type="checkbox"/> Reppucci Giuseppe | <i>Nuova Elezione</i> |
| <input type="checkbox"/> Schwingshaket Riccardo | <i>Nuova Elezione</i> |
| <input type="checkbox"/> | <i>Nuova Elezione</i> |

Norme per la votazione

Consigliere da eleggere n. 1. Non segnare più di 1 preferenza altrimenti la scheda verrà annullata.

Attenzione:

Apporre una crocetta (X) a fianco del nome del candidato a cui si vuole dare il voto

A parità di voti verrà eletto in prima istanza, il Consigliere più anziano di iscrizione a Socio

A norma di Statuto Art. 28 ciascun socio non può rappresentare più di un socio.

Ogni Socio può presentare la propria candidatura direttamente durante lo svolgimento dell'Assemblea.

Candidati:

Il 21 maggio prossimo si svolgeranno, come di consueto presso la Sala Convegni di Via V. Veneto n. 32 a Bollate, le elezioni per la carica sociale di Consigliere del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edificatrice Bollatese.

Di seguito presentiamo una breve descrizione dei candidati con una loro foto.



Rebosio Cea

Nata e residente a Bollate (MI), ragioniera, pensionata

Vice Presidente uscente



Dorato Alberto

Nato a Premosello Chiovenda (VB) Residente a Bollate (MI), commerciante

Nuovo candidato



Reppucci Giuseppe

Nato a Altavilla Irpina (AV) Residente a Bollate (MI), commerciante

Nuovo candidato



Schwingshaket Riccardo

Nato e residente a Bollate (MI), geometra

Nuovo candidato



Cooperativa Edificatrice Bollatese SCRL

Via G. Mazzini n. 1/b - 20021 Bollate (Mi)

Codice Fiscale 03672070152

Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 03672070152

Iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A104844

I Sigg.ri Soci sono convocati in

ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA

per le ore 10,00 del giorno 29 Aprile 2011

presso gli Uffici della Cooperativa Edificatrice Bollatese Via Mazzini n. 1/b a Bollate
in prima convocazione.

L'assemblea sarà validamente costituita con la presenza della metà più uno dei Soci aventi diritto di voto (art. 27 comma 3 dello Statuto Sociale), in difetto sarà rinviata in seconda convocazione per il giorno

SABATO 21 MAGGIO 2011 ore 14,30

presso la Sala Convegni di Via V. Veneto n. 32 a Bollate

per discutere e deliberare sul seguente **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Nomina presidente e segretario dell' assemblea;
2. Nomina scrutatori;
3. Lettura relazione Consiglio di Amministrazione al bilancio 2010;
4. Lettura bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa;
5. Lettura relazione Collegio Sindacale al Bilancio 2010;
6. Lettura relazione della Società di revisione al Bilancio;
7. Approvazione bilancio chiuso al 31/12/2010, delle relative relazione e destinazione dell'avanzo mutualistico;
8. Rinnovo cariche sociali (n°1 consigliere)
9. Determinazione compensi amministratori;
10. Nomina società di revisione per compiuto mandato e determinazione compenso

Bollate, 31/3/2011

p. il Consiglio di Amministrazione, il Presidente
CINZIA CASTAGNA

Così come previsto dall'art. 2429 del Codice Civile, il bilancio corredato delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale è depositato presso la sede sociale a disposizione dei soci che ne volessero prendere visione



DELEGA

Io sottoscritto delego il Signor

a rappresentarmi nell'Assemblea che si terrà nei giorni 29/4/2011 e 21/5/2011, approvando pienamente il suo operato.

Bollate,

FIRMA DEL SOCIO