

Cooperativa edificatrice
LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in Via Molinazzo, 6 - 20032 CORMANO (MI)

Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione



Bilancio al 31/12/2014

| Stato patrimoniale attivo | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| B) Immobilizzazioni | | |
| <i>I. Immateriali</i> | | |
| 3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno | | 540 |
| | | 540 |
| <i>II. Materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 29.212.797 | 29.007.492 |
| 4) Altri beni | 16.250 | 22.265 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | 601.772 | 510.810 |
| | 29.830.819 | 29.540.567 |
| <i>III. Finanziarie</i> | | |
| 1) Partecipazioni in: | | |
| d) altre imprese | 702 | 2.218 |
| | 702 | 2.218 |
| 2) Crediti | | |
| d) verso altri | | |
| - oltre 12 mesi | 11.177 | 3.002 |
| | 11.177 | 3.002 |
| | 11.177 | 3.002 |
| Totale immobilizzazioni | 29.842.698 | 29.546.327 |
| C) Attivo circolante | | |
| <i>I. Rimanenze</i> | | |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | 1.633.635 | 1.411.009 |
| | 1.633.635 | 1.411.009 |
| <i>II. Crediti</i> | | |
| 1) Verso clienti | | |
| - entro 12 mesi | 132.498 | 301.949 |
| - oltre 12 mesi | 144.207 | |
| | 276.705 | 301.949 |
| 4-bis) Per crediti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 194.251 | 339.437 |
| - oltre 12 mesi | 120.127 | 120.127 |
| | 314.378 | 459.564 |
| 5) Verso altri | | |
| - entro 12 mesi | 16.546 | 27.637 |
| | 16.546 | 27.637 |
| | 607.629 | 789.150 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>IV. Disponibilità liquide</i> | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 2.074.429 | 1.982.279 |
| 3) Denaro e valori in cassa | 1.885 | 666 |
| | 2.076.314 | 1.982.945 |
| Totale attivo circolante | 4.317.578 | 4.183.104 |
| D) Ratei e risconti | | |
| - vari | 8.691 | 23.135 |
| | 8.691 | 23.135 |
| Totale attivo | 34.168.967 | 33.752.566 |
| Stato patrimoniale passivo | | |
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| A) Patrimonio netto | | |
| <i>I. Capitale</i> | 19.851 | 19.177 |
| <i>III. Riserva di rivalutazione</i> | 20.824.934 | 20.824.934 |
| <i>IV. Riserva legale</i> | 2.883.541 | 2.722.742 |
| <i>VII. Altre riserve</i> | | |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | 4 | (1) |
| | 4 | (1) |
| <i>IX. Utile d'esercizio</i> | 249.854 | 165.714 |
| Totale patrimonio netto | 23.978.184 | 23.732.566 |
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| 3) Altri | 125.883 | 144.495 |
| Totale fondi per rischi e oneri | 125.883 | 144.495 |
| C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato | | |
| | 65.510 | 59.590 |
| D) Debiti | | |
| 1) Obligazioni | | |
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| - entro 12 mesi | 8.182.791 | 7.617.931 |
| - oltre 12 mesi | 202.838 | 204.775 |
| | 8.385.629 | 7.822.706 |
| 4) Debiti verso banche | | |
| - entro 12 mesi | 29.896 | 27.896 |
| - oltre 12 mesi | 936.336 | 965.711 |
| | 966.232 | 993.607 |
| 6) Acconti | | |
| - entro 12 mesi | 83.000 | 64.000 |
| | 83.000 | 64.000 |
| 7) Debiti verso fornitori | | |
| - entro 12 mesi | 285.030 | 703.592 |
| | 285.030 | 703.592 |
| 12) Debiti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 88.129 | 57.849 |
| | 88.129 | 57.849 |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| - entro 12 mesi | 3.513 | 3.498 |
| | 3.513 | 3.498 |
| 14) Altri debiti | | |
| - entro 12 mesi | 45.231 | 16.097 |
| - oltre 12 mesi | 6.825 | 7.750 |
| | 52.056 | 23.847 |

| | | | |
|----------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Totale debiti | | 9.863.589 | 9.669.099 |
| E) Ratei e risconti | | | |
| - vari | 135.801 | | 146.816 |
| | | 135.801 | 146.816 |
| Totale passivo | | 34.168.967 | 33.752.566 |

| Conti d'ordine | | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1) Rischi assunti dall'impresa | | | |
| Fideiussioni | | | |
| ad altre imprese | 3.164.343 | | 337.094 |
| | | 3.164.343 | 337.094 |
| Garanzie reali | | | |
| ad altre imprese | 2.000.000 | | 2.000.000 |
| | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Totale conti d'ordine | | 5.164.343 | 2.337.094 |

| Conto economico | | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| A) Valore della produzione | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | | 1.483.816 | 1.544.312 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | | 222.626 | 245.493 |
| 5) Altri ricavi e proventi: | | | |
| - vari | 29.992 | | 8.416 |
| | | 29.992 | 8.416 |
| Totale valore della produzione | | 1.736.434 | 1.798.221 |

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| B) Costi della produzione | | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | 3.083 | 2.834 |
| 7) Per servizi | | 958.621 | 1.197.647 |
| 9) Per il personale | | | |
| a) Salari e stipendi | 68.993 | | 68.287 |
| b) Oneri sociali | 17.087 | | 16.941 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 5.416 | | 5.518 |
| | | 91.496 | 90.746 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 540 | | 2.906 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 86.604 | | 87.541 |
| d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 15.679 | | 10.995 |
| | | 102.823 | 101.442 |
| 14) Oneri diversi di gestione | | 105.584 | 57.122 |
| Totale costi della produzione | | 1.261.607 | 1.449.791 |
| Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) | | 474.827 | 348.430 |

| | | | |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| C) Proventi e oneri finanziari | | | |
| 15) Proventi da partecipazioni: | | | |
| - altri | 1.364 | | |
| | | 1.364 | |
| 16) Altri proventi finanziari: | | | |
| - da imprese collegate | | | |
| d) proventi diversi dai precedenti: | | | |
| - altri | 34.965 | | 46.201 |
| | | 34.965 | 46.201 |

| | | | |
|---|---------|------------------|------------------|
| | | 36.329 | 46.201 |
| 17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i> | | | |
| - altri | 233.957 | | 202.406 |
| | | 233.957 | 202.406 |
| Totale proventi e oneri finanziari | | (197.628) | (156.205) |
| E) Proventi e oneri straordinari | | | |
| 20) <i>Proventi:</i> | | | |
| - varie | 8.286 | | 624 |
| | | 8.286 | 624 |
| 21) <i>Oneri:</i> | | | |
| - varie | 258 | | 5.403 |
| | | 258 | 5.403 |
| Totale delle partite straordinarie | | 8.028 | (4.779) |
| Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) | | 285.227 | 187.446 |
| 22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i> | | | |
| a) Imposte correnti | 35.373 | | 21.732 |
| | | 35.373 | 21.732 |
| 23) Utile (Perdita) dell'esercizio | | 249.854 | 165.714 |

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Nadia Donà

Cooperativa edificatrice
LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in Via Molinazzo, 6 - 20032 CORMANO (MI)

Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014****Premessa**

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 249.854.

Il bilancio della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2014, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e dei Ragionieri.

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto soci - cooperativa che la contraddistingue.

A tal fine sono stati applicati, laddove incompatibili o insufficienti quelli indicati nel paragrafo precedente, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall'A.N.C.Ab della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

L'attività è finalizzata alla costruzione di case e alla loro gestione, da assegnare, prioritariamente, in godimento ai propri soci. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra cooperativa non appartiene che ai propri soci persone fisiche regolarmente iscritte nel libro soci. Non vi sono, quindi, società che possano vantare diritti di controllo verso la nostra società la quale, come è noto, soggiace alle disposizioni di legge, di statuto, di regolamenti e di deliberazioni regolarmente assunti dagli organi democraticamente eletti dai soci che in sede assembleare rappresentano l'organo massimo di controllo e di indirizzo.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato

contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

In deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Per la rivalutazione, che ha incrementato il valore degli immobili di circa 20 milioni di Euro, non è stata richiesta una perizia di stima da un professionista in quanto:

- non prevista dalla legge;
- i tempi per la ricerca del professionista e per la perizia sarebbero stati incompatibili con i termini statutari di convocazione dell'assemblea. Infatti, la rivalutazione degli immobili non costituisce, di per se, causa idonea ai sensi del 2° comma, seconda parte, dell'articolo 2364 c.c., per dilazionare la convocazione dell'assemblea entro 180 dalla chiusura dell'esercizio;
- i criteri di rivalutazione utilizzati, così come esposti nell'apposito capitolo dei beni materiali della presente nota integrativa, hanno comportato valori assolutamente inferiori rispetto a quelli correnti.

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi 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.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20 %.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento, fatto salvo quanto segnalato nel precedente paragrafo relativo alle deroghe.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le spese di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, in particolar modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio

precedente e ridotte nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- fabbricati – sede cooperativa: 3 %
- macchine d'ufficio elettroniche: 20 %
- mobili e arredi: 12 %
- computer: 20 %
- attrezzatura varia: 15 %

Gli immobili costruiti su aree assegnate in diritto di superficie sono stati ammortizzati in base alla durata della convenzione – ammortamento finanziario, pari ad 1/90.

Come già segnalato nelle pagine precedenti, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate; si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Lavori in corso su ordinazione

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base a:

- il metodo del costo sostenuto

Partecipazioni

Le partecipazioni, tutte in imprese cooperative e consorzi, sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione o, se inferiore, al fair value.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2014, le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
- IRES 27,50% (applicando l'art. 12, L. 904/77, e l'art. 1, comma 460, L. 311/2004).

Riconoscimento ricavi

I ricavi per i canoni di godimento e di locazione degli immobili sociali così come i ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

| Organico | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazioni |
|-----------|------------|------------|------------|
| Impiegati | 3 | 3 | |
| | 3 | 3 | |

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| | 540 | (540) |

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione costi | Valore 31/12/2013 | Incrementi esercizio | Amm.to esercizio | Altri decrementi d'esercizio | Valore 31/12/2014 |
|--|-------------------|----------------------|------------------|------------------------------|-------------------|
| Diritti brevetti industriali: software | 540 | | 540 | | |
| | 540 | | 540 | | |

II. Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 29.830.819 | 29.540.567 | 290.252 |

Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione | Importo |
|----------------------------------|-------------------|
| Costo storico | 9.585.183 |
| Rivalutazione monetaria | 20.824.934 |
| Ammortamenti esercizi precedenti | (1.402.625) |
| Saldo al 31/12/2013 | 29.007.492 |
| Acquisizione dell'esercizio | 282.465 |
| Ammortamenti dell'esercizio | (77.160) |
| Saldo al 31/12/2014 | 29.212.797 |

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

| Descrizione | 31.12.2014 | 31.12.2013 | variazione |
|--|------------|------------|------------|
| Fabbricati su aree di proprietà | | | 0 |
| Via Matteotti n. 1 - abitazioni | 2.770.222 | 2.691.258 | 78.965 |
| Bar via Molinazzo 6 | 425.116 | 425.116 | 0 |
| Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6 | 594.576 | 594.576 | 0 |

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Chiosco | 26.927 | 26.927 | 0 |
| Pr via Parini - abitazioni | 1.288.730 | 1.288.730 | 0 |
| Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale | 43.400 | 43.400 | 0 |
| Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi | 6.510.710 | 6.422.109 | 88.601 |
| Pa via Giovanni XXIII n. 20 box -depositi | 871.304 | 871.304 | 0 |
| Su via Giovanni XXIII n. 20 commerciale | 630.000 | 630.000 | 0 |
| Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni e box | 10.395.711 | 10.280.812 | 114.899 |
| Mo via Molinazzo n. 12 - box | 1.968.890 | 1.968.890 | 0 |
| Ufficio di via Giovanni XXIII | 111.781 | 111.781 | 0 |
| Fabbricati in diritto di superficie | 5.055.215 | 5.055.215 | 0 |
| Fondo amm.to sede sociale nuova | -102.598 | -84.761 | -17.837 |
| Fondo ammortamento fabbricati | -1.377.187 | -1.317.864 | -59.323 |
| Totale | 29.212.797 | 29.007.492 | 205.304 |

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2014 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Per effetto delle rivalutazioni monetarie eseguite i maggiori valori attribuiti agli immobili sono quelli appresso indicati:

| Beni | Riepilogo rivalutazioni | | | Rivalutazioni volontarie | totale rivalutazioni |
|------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------|
| | Rivalutazioni di legge | | | | |
| | RISERVA PER RIV. L.72/83 | RISERVA PER RIV. L.576/75 | Riserva di rivalut. D.I. 185/2008 | | |
| Fabbricati | 909.337 | 70.250 | 19.845.347 | | 20.824.934 |

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2008 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi pari ad euro 1.317.257.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione | Importo |
|----------------------------------|---------------|
| Costo storico | 92.856 |
| Ammortamenti esercizi precedenti | (70.591) |
| Saldo al 31/12/2013 | 22.265 |
| Acquisizione dell'esercizio | 3.024 |
| Giroconti positivi | 405 |
| Ammortamenti dell'esercizio | (9.444) |
| Saldo al 31/12/2014 | 16.250 |

La voce altri beni è costituita dalle categorie di cespiti di seguito dettagliate:

Mobili

| Descrizione | Importo |
|----------------------------------|--------------|
| Costo al 31.12.2013 | 29.352 |
| Fondo ammortamento al 31.12.2013 | -19.503 |
| Saldo al 31.12.2013 | 9.849 |
| Quota ammortamento | -2.556 |
| Saldo al 31.12.2014 | 7.292 |

Macchine d'ufficio

| Descrizione | Importo |
|----------------------------------|---------|
| Costo al 31.12.2013 | 11.620 |
| Fondo ammortamento al 31.12.2013 | -9.280 |

| | |
|---|--------------|
| Saldo al 31.12.2013 | 2.340 |
| Acquisti | 240 |
| Storno costo storico per dismissione | - 581 |
| Storno fondo ammortamento per dismissione | 581 |
| Quota ammortamento | -760 |
| Saldo al 31.12.2014 | 1.820 |

Personal computer ed accessori

| Descrizione | Importo |
|---|--------------|
| Costo al 31.12.2013 | 19.920 |
| Fondo ammortamento al 31.12.2013 | - 17.128 |
| Saldo al 31.12.2013 | 2.791 |
| Acquisti | 1.657 |
| Storno costo storico per dismissione | - 414 |
| Storno fondo ammortamento per dismissione | 414 |
| g/c positivo | 405 |
| Quota ammortamento | -2.822 |
| Saldo al 31.12.2014 | 2.032 |

Attrezzatura varia

| Descrizione | Importo |
|---|--------------|
| Costo al 31.12.2013 | 31.964 |
| Fondo ammortamento al 31.12.2013 | - 24.679 |
| Saldo al 31.12.2013 | 7.285 |
| Acquisti | 1.127 |
| Storno costo storico per dismissione | - 581 |
| Storno fondo ammortamento per dismissione | 581 |
| Quota ammortamento | -3.306 |
| Saldo al 31.12.2014 | 5.106 |

Immobilizzazioni in corso e acconti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione | Importo |
|-----------------------------|----------------|
| Saldo al 31/12/2013 | 510.810 |
| Acquisizione dell'esercizio | 90.962 |
| Saldo al 31/12/2014 | 601.772 |

La voce immobilizzazioni in corso ed acconti comprende tutti i costi relativi alla porzione dell'intervento edilizio riferiti alla realizzazione dell'immobile che è stato destinato a rimanere nel patrimonio della cooperativa per essere assegnato in godimento ai soci. Si dettano per significatività di importo alcuni dei costi sostenuti: terreno 368.750, bonifiche 45.111, progettazione 104.315.

III. Immobilizzazioni finanziarie

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 11.879 | 5.220 | 6.659 |

Partecipazioni

| Descrizione | 31/12/2013 | Incremento | Decremento | 31/12/2014 |
|---------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Altre imprese | 2.218 | | 1.516 | 702 |
| | 2.218 | | 1.516 | 702 |

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.):

Altre imprese

| Denominazione | Sede | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazione |
|------------------------------|--------|------------|------------|------------|
| Immobiliare Palmanova S.p.a. | Milano | 156 | 1.672 | (1.516) |
| Coop Antonietta Soc. Coop. | Milano | 517 | 517 | |
| Nos servizi Soc. Coop. | Milano | 1 | 1 | |

| | | | |
|--|---------|------------|----------------|
| CORCAB Lombardia Soc. Coop. in liquid. | Milano | 1 | 1 |
| Consorzio 2 CR 8 | Cormano | 26 | 26 |
| Coop Hinterland | Milano | 1 | 1 |
| | | 702 | 2.218 |
| | | | (1.516) |

Crediti

| Descrizione | 31/12/2013 | Incremento | Decremento | 31/12/2014 |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| Altri: depositi cauzionali | 3.002 | 8.175 | | 11.177 |
| | 3.002 | 8.175 | | 11.177 |

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 1.633.635 | 1.411.009 | 222.626 |

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Rimanenze

Le rimanenze sono relative alla costruzione dell'area ex SIAI Lerici, per la parte destinata ad essere assegnata in proprietà ai soci. Come sapete, l'altro edificio è destinato al godimento d'uso in regime di convenzione con il Comune di Cormano.

Essendo stati prenotati dai soci, quelli destinati alla proprietà divisa, le rimanenze sono in realtà "lavori in corso su ordinazione". In tale conto affluiscono tutti i costi di diretta ed indiretta imputazione quali: terreno per euro 1.044.417, appalto 13.900, progettazione 109.991, bonifiche 211.354, tecniche 11.917, personale 7.666, ecc.

II. Crediti

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 607.629 | 789.150 | (181.521) |

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Descrizione | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni | Totale |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Verso clienti | 132.498 | 61.925 | 82.282 | 276.705 |
| Per crediti tributari | 194.251 | 120.127 | | 314.378 |
| Verso altri | 16.546 | | | 16.546 |
| | 343.295 | 182.052 | 82.282 | 607.629 |

I **crediti verso clienti** al 31/12/2014 sono così costituiti:

| Descrizione | Importo |
|---|----------------|
| Crediti v/soci | 49.033 |
| Crediti diversi v/soci assegnatari | 95 |
| Crediti v/clienti commerciali | 35.021 |
| Crediti per acqua calda | 6.968 |
| Credito v/soci le integrazione canone saldo terreno | 131.475 |
| Credito v/soci tende balconi Molinazzo | 28.668 |
| Credito v/soci contabilizzazione calore | 16.185 |
| Crediti v/soci per Tasi | 48.164 |
| Fondo svalutaz. Crediti | - 38.904 |
| Totale | 276.705 |

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

| Descrizione | F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile | F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986 | Totale |
|---------------------|--|--|--------|
| Saldo al 31/12/2013 | | 23.225 | 23.225 |

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Accantonamento esercizio | 15.679 | 15.679 |
| Saldo al 31/12/2014 | 38.904 | 38.904 |

I crediti tributari al 31/12/2014 sono così costituiti:

| Descrizione | Importo |
|-----------------------------------|----------------|
| Entro 12 mesi | |
| Cred. V erario per r.a. | 9.042 |
| Ires a credito in dichiaraz. | 26.879 |
| Acconti irap | 2.712 |
| Crediti per imposta sostitut. Tfr | 15 |
| Credito DL 66/14 | 160 |
| Iva a rimborso | 120.000 |
| Iva conto erario | 35.443 |
| Oltre 12 mesi | |
| Crediti vs erario per irpeg | 82.633 |
| Cred.- interessi su cred. Irpeg | 37.494 |
| Totale | 314.378 |

I crediti verso altri, al 31/12/2014, pari a Euro 16.546 sono così costituiti:

| Descrizione | Importo |
|--|---------------|
| Crediti verso coop. Edif. di Cusano M. | 2.414 |
| Crediti verso comune di Cormano | 14.132 |
| Totale | 16.546 |

IV. Disponibilità liquide

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 2.076.314 | 1.982.945 | 93.369 |

| Descrizione | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Depositi bancari e postali | 2.074.429 | 1.982.279 |
| Denaro e altri valori in cassa | 1.885 | 666 |
| Totale | 2.076.314 | 1.982.945 |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il dettaglio dei depositi bancari viene riportato nel seguente prospetto:

| Descrizione | Importo |
|-----------------------------------|------------------|
| Bpm c/c 222 | 498.540 |
| Unipol banca cc 1025 | 374.552 |
| C/c postali | 1.283 |
| Crediti vs bpm per compet. | 54 |
| Cred.v/banche unipol time deposit | 1.200.000 |
| Totale | 2.074.429 |

D) Ratei e risconti

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 8.691 | 23.135 | (14.444) |

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2014, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

| Descrizione | Importo |
|---|---------|
| Gestione autoclave Sorveglianza sanitaria | 132 |
| RSPP - Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione | 183 |
| Smontaggio illuminazioni natalizie | 513 |
| Telefoniche | 190 |
| Contratto fotocopiatrice | 114 |

| | |
|---|--------------|
| Ratei attivi su interessi c/c | 6.970 |
| Ratei su interessi per mancato pagamento canoni | 397 |
| Ratei su interessi per mancato deposito | 192 |
| | 8.691 |

Passività**A) Patrimonio netto**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

| | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni | |
|--|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| | 23.978.184 | 23.732.566 | 245.618 | |
| Descrizione | 31/12/2013 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2014 |
| Capitale | 19.177 | 878 | 204 | 19.851 |
| Riserve di rivalutazione | 20.824.934 | | | 20.824.934 |
| Riserva legale | 2.722.742 | 160.799 | | 2.883.541 |
| Varie altre riserve | (1) | | | 4 |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (1) | | (5) | 4 |
| Utili (perdite) dell'esercizio | 165.714 | 249.854 | 165.714 | 249.854 |
| Totale | 23.732.566 | 411.531 | 165.913 | 23.978.184 |

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

| Descrizione | 31/12/2013 | Altre destinazioni | Incrementi | Decrementi | 31/12/2014 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|------------|-------------------|
| Capitale | 19.177 | | 878 | 204 | 19.851 |
| Riserve di rivalutazione | 20.824.934 | | | | 20.824.934 |
| Riserva legale | 2.722.742 | | 160.799 | | 2.883.541 |
| Varie altre riserve | (1) | 5 | | | 4 |
| Utili (perdite) dell'esercizio | 165.714 | | 84.140 | | 249.854 |
| Totale | 23.732.566 | 5 | 245.817 | 204 | 23.978.184 |

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

| Azioni/Quote | Numero | Valore nominale in Euro |
|---------------|-------------|-------------------------|
| Quote | 839 | 2,58 |
| Quote | 685 | 25,82 |
| Totale | 1524 | 19.851 |

I soci alla data del 31 dicembre 2014 erano 1.494, i soci ammessi nel corso dell'esercizio sono stati 34 con azioni da € 25,82; i soci receduti sono stati 9 con azioni da € 2,58 e 7 con azioni da Euro 25,82.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

| Natura / Descrizione | Importo | Possibilità utilizzo (*) | Quota disponibile | Utilizzazioni eff. es. prec. Per Perdite | Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni |
|--------------------------|------------|--------------------------|-------------------|--|--|
| Capitale | 19.851 | B,C | 19.851 | | |
| Riserve di rivalutazione | 20.824.934 | A, B | 20.824.934 | | |
| Riserva legale | 2.883.541 | B | 2.883.541 | | |
| Altre riserve | 4 | A, B | | | |
| Totale | | | 23.708.475 | | |
| Quota non distribuibile | | | 23.708.475 | | |

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

| Riserve | Valore |
|---|------------|
| Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008 | 19.845.347 |

| | |
|--|-------------------|
| Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77 | 2.883.541 |
| Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983 | 909.337 |
| Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975 | 70.250 |
| | 23.708.475 |

B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| | 125.883 | 144.495 | (18.612) |
| Descrizione | 31/12/2013 | Incrementi | Decrementi |
| Altri | 144.495 | | 18.612 |
| | 144.495 | | 18.612 |
| | | | 125.883 |

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio. Il dettaglio viene di seguito indicato:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Descrizione | 31/12/2014 |
| F.do spese manutenzioni future | 88.560 |
| Altri fondi | 495 |
| Fondo rischi futuri | 36.828 |
| Fondi rischi ed oneri | 125.883 |

Il Fondo rischi futuri di euro 36.828,00 creato a fronte dei rischi fiscali derivanti dalla nuova tassazione degli interessi passivi di cui agli artt. 90 e 96 TUIR 917/86.

La risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 71 del 5 maggio 2007 aveva chiarito in parte la corretta applicazione delle nuove norme in capo alle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Allo stato attuale tale fondo è da considerarsi a tutti gli effetti una riserva della cooperativa.

Il fondo spese manutenzioni future ha subito un decremento in quanto parzialmente utilizzato per la copertura di spese inerenti: quartiere via Leopardi riparazione pavimentazione esterna e relazione tecnica sullo stato di fatto dell'edificio per euro 17.112, giardino ufficio realizzazione pozzetti scarico acqua piovana per euro 1.500.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| | 65.510 | 59.590 | 5.920 |

La variazione è così costituita.

| | | | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Variazioni | 31/12/2013 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2014 |
| TFR, movimenti del periodo | 59.590 | 5.416 | (504) | 65.510 |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| | 9.863.589 | 9.669.099 | 194.490 |

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| | | | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| Descrizione | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni | Totale |
| Debiti verso soci per finanziamenti | 8.182.791 | 202.838 | | 8.385.629 |
| Debiti verso banche | 29.896 | 175.263 | 761.073 | 966.232 |
| Acconti | 83.000 | | | 83.000 |
| Debiti verso fornitori | 285.030 | | | 285.030 |

| | | | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Debiti tributari | 88.129 | | | 88.129 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 3.513 | | | 3.513 |
| Altri debiti | 45.231 | 6.825 | | 52.056 |
| | 8.717.590 | 384.926 | 761.073 | 9.863.589 |

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/12/2014 è pari a Euro 8.182.791. La somma di euro 202.838 si riferisce a depositi dei soci non a titolo di prestito sociale ma di cauzione.

Il prestito sociale è allocato fra i debiti a vista, quindi tutti entro i 12 mesi.

I saldi dei prestiti sociali alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci sono i seguenti:

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Prestito sociale (Euro)</i> | 7.077.204 | 7.398.466 | 7.477.797 | 7.617.931 | 8.182.791 |
| <i>n. soci</i> | 1.333 | 1.345 | 1.442 | 1.476 | 1.494 |
| <i>n. soci ammessi nell'anno</i> | 38 | 24 | 114 | 50 | 34 |
| <i>n. soci receduti nell'anno</i> | 16 | 12 | 17 | 16 | 16 |

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale. Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme, anche grazie alle agevolazioni fiscali di cui godono gli interessi nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste. I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che concede una agevolazione nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è stato pari ad euro 72.187,25;
- 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 all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di tali limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26%, applicata a titolo d'imposta.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che *"Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%"*.

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche che siano iscritti da almeno tre mesi nel libro soci.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (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 ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

| | Descrizione | Importo |
|---|---|------------|
| A | Valore del prestito sociale | 8.182.791 |
| B | Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato) | 23.727.596 |
| C | Valore di bilancio degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale | 29.212.797 |
| D | Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso | |

| | | |
|----------|--|-------------|
| | strumentale o ad uso residenziale | 14.821.054 |
| E | P.N. di riferimento = $B + ((D - C) \times 50\%)$ se $D > C$ | 23.727.596 |
| F | Limite massimo di raccolta ($E \times 3$) | 71.182.787 |
| G | Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto | 0,11 |

Il prestito sociale della Cooperativa rispetta, quindi, i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di Legge.

Variazioni del prestito sociale

| | Descrizione | Importo |
|--|---------------------------|------------------|
| | Saldo al 31/12/2013 | 7.617.931 |
| | Versamenti del periodo | 1.349.497 |
| | Interessi capitalizzati * | 129.656 |
| | Prelievi | (914.293) |
| | Saldo al 31/12/2014 | 8.182.791 |

* Non si considerano gli interessi dei libretti chiusi nell'anno perché sono stati capitalizzati e rientrano nei movimenti di versamenti e prelievi.

Il saldo del **debito verso banche** al 31/12/2014, pari a Euro 966.232, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, il cui dettaglio viene di seguito riportato:

| Descrizione | Importo |
|--|----------------|
| Debiti vs banca per mutui entro 12 mesi | 29.375 |
| BPM per carta di credito | 521 |
| Mutuo Bpm Molinazzo 12 - facciate | 175.263 |
| Mutuo Bpm Molinazzo 12 - facciate oltre 5 anni | 761.073 |
| Totale | 966.232 |

La voce "**Acconti**" accoglie gli anticipi ricevuti dai soci per la prenotazione degli immobili costruiti nell'area ex SIAI Lerici, per la parte destinata ad essere assegnata in proprietà ai soci..

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 32.670, per IRAP pari ad Euro 2.703, per ritenute d'acconto su lavoratori autonomi e dipendenti pari a Euro 7.201, e delle ritenute applicate sugli interessi maturati sul prestito sociale per Euro 45.555.

Altri debiti

Nella voce altri debiti sono compresi i debiti per depositi cauzionali degli esercizi commerciali per Euro 6.825, debiti v/soci per conguagli di Euro 24.969, debiti verso dipendenti per retribuzioni per Euro 4.054 e altri debiti di minore entità per complessivi Euro 696

E) Ratei e risconti

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 135.801 | 146.816 | (11.015) |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2014, ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, i risconti passivi, al contrario hanno una durata superiore a cinque anni e riguardano la quota capitale sul piano di ammortamento per il recupero del saldo sul conguaglio del terreno per lo stabile di Via Leopardi.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

| Descrizione | Importo |
|--|---------|
| Ratei passivi | |
| Stipendi 14ma mensilità | 2.619 |
| Contributi 14 ma mensilità | 648 |
| Imposta di bollo su depositi vincolati | 991 |

| | |
|--|----------------|
| Interessi passivi su deposito cauzionale | 68 |
| Risconti passivi | |
| Ammortamento terreno di via Leopardi | 131.475 |
| | 135.801 |

Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

| Descrizione | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazioni |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rischi assunti dall'impresa | 5.164.343 | 2.337.094 | 2.827.249 |
| | 5.164.343 | 2.337.094 | 2.827.249 |

Il sistema degli impegni contiene il valore dell'ipoteca di Euro 2.000.000 iscritta sull'immobile di Via Molinazzo n. 12 a fronte di un mutuo sottoscritto nell'anno 2013 ed erogato dagli istituti di credito, per la realizzazione del cappotto termico nell'immobile di Via Molinazzo.

Il sistema dei rischi comprende Euro 431.634 per le fidejussioni ricevute dalla compagnia assicurativa a garanzia dei rimborsi I.V.A. ricevuti negli anni precedenti, Euro 173.605 per le fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione, Euro 2.557.604 a garanzia della realizzazione dell'edificio ERP ed Euro 1.500 per una fidejussione ricevuta da un locatario a fronte del contratto stipulato con la cooperativa.

Conto economico**A) Valore della produzione**

| Descrizione | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazioni |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 1.483.816 | 1.544.312 | (60.496) |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione | 222.626 | 245.493 | (22.867) |
| Altri ricavi e proventi | 29.992 | 8.416 | 21.576 |
| | 1.736.434 | 1.798.221 | (61.787) |

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai canoni di godimento degli alloggi, dai canoni di affitto degli spazi ad uso non abitativo e dai recuperi spese dei soci assegnatari. Il dettaglio viene esposto nella seguente tabella:

| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 31/12/2014 | 31/12/2013 | variazioni |
|---|------------|------------|------------|
| Canone di Godimento Alloggi | 559.512 | 473.043 | 86.469 |
| Canone di godimento box | 75.404 | 72.451 | 2.952 |
| Affitti commerciali: circolo Partito Democratico | 316 | 314 | 2 |
| Affitto spazi cooperativa | 1.158 | 3.344 | - 2.186 |
| Affitti commerciali: Poste Italiane | 43.219 | 43.010 | 209 |
| Affitti commerciali: La caffetteria di Fabio | 13.128 | 13.059 | 69 |
| Affitti commerciali: Ufficio P. Giovanni | 5.258 | 8.500 | - 3.242 |
| Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno | 8.293 | 8.169 | 123 |
| Arrotondamenti | 7 | 20 | - 13 |
| Rimborsi diversi | 1.125 | 1.047 | 78 |
| Rec. spese gestione depositi | 772 | 608 | 164 |
| Recupero spese riscaldamento | 129.957 | 257.329 | - 127.372 |
| Recupero energia elettrica | 22.280 | 30.849 | - 8.568 |
| Recupero spese acqua | 37.899 | 39.354 | - 1.454 |
| Recup. Fornitura acqua calda | 27.813 | 29.348 | - 1.534 |
| Recupero gest. ascensori | 27.083 | 21.253 | 5.830 |
| Recupero manut.alloggi | 68.790 | 56.282 | 12.508 |
| Recupero manut .alloggi-box | 9.224 | 6.679 | 2.545 |
| Recupero gest.fosse biologiche | 11.056 | 10.142 | 914 |
| Recupero spese varie e mater.consum | 43 | 253 | - 211 |
| Recupero gest.giardini e cancelli | 22.881 | 17.434 | 5.447 |
| Recupero addebiti singoli soci | 3.860 | 104.288 | - 100.428 |
| Recupero manut. Impianti riscaldamento | 31.194 | - | 31.194 |
| Recupero assicurazioni stabili | 33.205 | 31.447 | 1.757 |
| Recupero pulizie stabili | 101.651 | 101.640 | 12 |

| | | | |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Recupero rifiuti e p. Carrai | 567 | 563 | 3 |
| Recup.costi posta straord. | 659 | 625 | 34 |
| Recupero soci contabilizzazione calore | - | 21.580 | - 21.580 |
| Recupero spese servizi amministrativi | 197.405 | 190.110 | 7.295 |
| Recupero imu | 1.902 | 1.580 | 322 |
| Recupero tasi | 48.164 | - | 48.164 |
| Abbuoni passivi | - | 8 | - 8 |
| Totale | 1.483.816 | 1.544.312 | - 60.496 |

B) Costi della produzione

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 1.261.607 | 1.449.791 | (188.184) |

| Descrizione | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazioni |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 3.083 | 2.834 | 249 |
| Servizi | 958.621 | 1.197.647 | (239.026) |
| Salari e stipendi | 68.993 | 68.287 | 706 |
| Oneri sociali | 17.087 | 16.941 | 146 |
| Trattamento di fine rapporto | 5.416 | 5.518 | (102) |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 540 | 2.906 | (2.366) |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 86.604 | 87.541 | (937) |
| Svalutazioni crediti attivo circolante | 15.679 | 10.995 | 4.684 |
| Oneri diversi di gestione | 105.584 | 57.122 | 48.462 |
| | 1.261.607 | 1.449.791 | (188.184) |

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Tale voce contiene principalmente i costi per materiali di consumo e cancelleria e stampati.

Costi per servizi

I costi per servizi sono composti dai costi per la normale gestione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa e divisa, e sono di seguito dettagliati:

| Costi per servizi | 31/12/2014 | 31/12/2013 | variazioni |
|--|------------|------------|------------|
| Costi per proprietà indivisa | | | |
| Riscaldamento | 134.767 | 179.539 | - 44.772 |
| Luce e forza motrice | 27.760 | 37.472 | - 9.712 |
| Acqua potabile | 46.886 | 39.534 | 7.352 |
| Fornitura teleriscaldamento | 27.682 | 30.271 | - 2.588 |
| Utenze alloggi cooperativa | 224 | 321 | - 97 |
| Ristrutturazioni alloggi | 12.354 | 17.254 | - 4.899 |
| Manutenzione ascensori | 25.690 | 19.904 | 5.786 |
| Manutenzione alloggi | 77.894 | 62.829 | 15.065 |
| Manutenzione alloggi e box | 9.294 | 6.763 | 2.531 |
| Gestione fosse biologiche | 11.126 | 10.255 | 871 |
| Gestione spese varie | 59 | 256 | - 197 |
| Giardini e cancelli | 23.094 | 17.630 | 5.464 |
| Manutenzioni a carico coop | 24.187 | 23.138 | 1.049 |
| Progetto e d.l. Manut. alloggi | 312 | 894 | - 582 |
| Progetto e d.l. Manut. box | 8.112 | - | 8.112 |
| Costi riaddebitati ai soci | 3.860 | 104.286 | - 100.426 |
| Manutenzione impianti di riscaldamento | 31.443 | 75.344 | - 43.901 |
| Ristrutturazione facciate Molinazzo | 31.450 | 5.022 | 26.429 |
| Manutenzione canne fumarie | - | 29.245 | - 29.245 |
| Normativa risparmio energetico | 875 | 52.685 | - 51.810 |
| Assicurazioni stabili | 34.572 | 31.849 | 2.723 |
| Pulizie | 102.337 | 102.887 | - 550 |
| Indennita' posta straordinaria | 659 | 625 | 34 |
| Acqua potabile ufficio | 226 | 662 | - 436 |
| Energia elettrica ufficio | 2.407 | 2.720 | - 313 |
| Riscaldamento ufficio | 2.927 | 2.562 | 365 |
| Telefoniche | 2.516 | 2.793 | - 277 |
| Servizi internet | 309 | - | 309 |
| Manutenzioni contrattuali | 2.998 | 3.429 | - 431 |
| Manutenzioni varie | 5.161 | 3.483 | 1.678 |
| Legali | 2.873 | 1.560 | 1.313 |
| Notarili | - | 5.351 | - 5.351 |

| | | | | |
|---|----------------|------------------|----------|----------------|
| Consulenze tecniche | 10.673 | 17.446 | - | 6.773 |
| Consulenze e prestazioni | 19.021 | 16.142 | - | 2.879 |
| Revisioni bilancio | 7.250 | 7.572 | - | 322 |
| Revisione lega | 1.964 | 1.964 | - | - |
| Postali | 1.939 | 1.484 | - | 455 |
| Assicurazioni | 3.676 | 3.673 | - | 3 |
| Pulizie ufficio | 6.778 | 6.497 | - | 281 |
| Spese bancarie | 4.782 | 4.317 | - | 465 |
| Polizza fidejussoria | 4.835 | 855 | - | 3.980 |
| Varie | 1.720 | 246 | - | 1.473 |
| Elaborazione paghe | 1.402 | 1.407 | - | 6 |
| Assistenza software | 12.247 | 11.878 | - | 369 |
| Amministrative | 2.900 | 3.817 | - | 917 |
| Spese rappresentanza (per iniziative sociali) | 1.258 | 3.002 | - | 1.743 |
| Revisore unico | 5.408 | 5.408 | - | - |
| Buoni pasto | 3.608 | 3.220 | - | 388 |
| Costi per proprietà divisa | | | | |
| Fidejussioni su opere di urbanizzazione | 784 | - | - | 784 |
| Oneri di urbanizzazione | - | 66.803 | - | 66.803 |
| Appalto bonifiche terreni | 58.455 | 130.342 | - | 71.887 |
| Appalto impianti termici | 13.900 | - | - | 13.900 |
| Allacciamenti acqua | 31 | 874 | - | 843 |
| Prestazioni tecniche professionali | 5.337 | 2.377 | - | 2.961 |
| Progettazione | 51.574 | 16.469 | - | 35.105 |
| Direzione lavori | 13.470 | - | - | 13.470 |
| Consulenze legali e notarili | - | 753 | - | 753 |
| Altre prestazioni professionali | 4.160 | - | - | 4.160 |
| Spese generali ripartite | 17.942 | 18.022 | - | 81 |
| Permessi e licenze | 46.584 | 668 | - | 45.916 |
| Costi promozionali e pubblicitari | 1.977 | - | - | 1.977 |
| Spese varie | 893 | 1.266 | - | 373 |
| Imposte ipotecarie/catastali | - | 584 | - | 584 |
| Totale | 958.621 | 1.197.647 | - | 239.026 |

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione è così composta:

| Oneri diversi di gestione | 31/12/2014 | 31/12/2013 | variazioni |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tassa rifiuti ufficio | 1.096 | 1.197 | - 101 |
| Abbonamenti | 392 | 392 | - |
| Omaggi | 2.764 | 1.523 | 1.241 |
| Tassa rifiuti e Cosap | 570 | 570 | - |
| Imposta di registro | 742 | 336 | 406 |
| Altre imposte e tasse | 21 | 1.254 | - 1.233 |
| Cciaa | 803 | 633 | 170 |
| Ravvedimento operoso | - | 19 | - 19 |
| Multe e ammende | 64 | - | 64 |
| Imu | 38.918 | 39.147 | - 229 |
| tasi | 48.174 | - | 48.174 |
| Liberalità pubblicità e propaganda | 1.250 | 3.050 | - 1.800 |
| Attività sociali | 2.591 | 1.168 | 1.423 |
| Contributo ass. Alcab | 7.500 | 7.392 | 108 |
| Perdite su crediti | - | 299 | - 299 |
| Iva indetraibile | 404 | 142 | 262 |
| Imposte e tasse esercizi precedenti | 295 | - | 295 |
| Tasse CCGG | - | - | - |
| Totale | 105.584 | 57.122 | 48.462 |

C) Proventi e oneri finanziari

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| (197.628) | (156.205) | (41.423) |

Proventi finanziari

| Descrizione | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| Da partecipazione | 1.364 | | 1.364 |
| Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari) | 34.965 (233.957) | 46.201 (202.406) | (11.236) (31.551) |
| | (197.628) | (156.205) | (41.423) |

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

| Descrizione | Altre |
|-------------|--------------|
| Dividendi | 1.364 |
| | 1.364 |

Altri proventi finanziari

| Descrizione | Totale |
|---|---------------|
| Interessi bancari | 31.085 |
| Interessi attivi diversi | 3.265 |
| Interessi verso soci per mancato deposito e ritardato pagamento | 615 |
| | 34.965 |

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

| Descrizione | Totale |
|---------------------------------------|----------------|
| Interessi passivi su mutui | 56.830 |
| Interessi passivi su prestito sociale | 177.055 |
| Interessi passivi diversi | 72 |
| | 233.957 |

E) Proventi e oneri straordinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 8.028 | (4.779) | 12.807 |

| Descrizione | 31/12/2014 | Anno precedente | 31/12/2013 |
|---|--------------|------------------------|----------------|
| Sopravvenienze attive | 8.286 | Sopravvenienze attive | 624 |
| Totale proventi | 8.286 | Totale proventi | 624 |
| Sopravvenienze e arrotondamenti passivi | (258) | Sopravvenienze passive | (5.403) |
| Totale oneri | (258) | Totale oneri | (5.403) |
| | 8.028 | | (4.779) |

Imposte sul reddito d'esercizio

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
| 35.373 | 21.732 | 13.641 |

| Imposte | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| Imposte correnti: | 35.373 | 21.732 | 13.641 |
| IRES | 32.670 | 19.355 | 13.315 |
| IRAP | 2.703 | 2.377 | 326 |
| | 35.373 | 21.732 | 13.641 |

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|-------------|----------|
| Risultato prima delle imposte | 285.227 | |
| Onere fiscale teorico (%) | 27,5 | 78.437 |
| Variazioni in aumento: | | |
| Redditi dei fabbricati | 565.682 | |
| Costi relativi agli immobili | 637.826 | |
| Imu e altre imposte indeducibili | 88.188 | |
| Accantonamento fondo rischi | 15.679 | |
| Interessi passivi | 144.902 | |
| Telefoniche | 1.462 | |
| Multe e ammende | 295 | |
| Sopravvenienze passive e perdite | 255 | |
| Erogazioni liberali e spese di rappresentanza | 6.742 | |
| Ammortamento Indeducibile | 66.564 | |
| | 1.527.595 | |
| Variazioni in diminuzione: | | |
| Canoni di godimento soci | (559.512) | |
| Accantonamento a riserva legale (30%-3%) | (67.461) | |
| Destinazione 3% ai fondi mutualistici | (7.496) | |
| Utile destinato a riserva legale indivisibile | (67.461) | |
| Art. 21, comma 10, legge 449/97 | (18.622) | |
| Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00 | (132.102) | |
| Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili | (592.243) | |
| 20% imu su immobili strumentali | (4.788) | |
| dividendi incassati | (1.660) | |
| Utilizzo fondi tassato | (18.610) | |
| | (1.469.955) | |
| ACE - ART. 1 d.l. 201/2011 | (22.335) | |
| Imponibile fiscale | 320.532 | |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 88.146 |
| Detrazione 55% - 65% per risparmio energetico | | (55.476) |
| IRES netta | | 32.670 |

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

Fiscalità differita / anticipata

Non esistono i presupposti per l'appostazione di imposte anticipate o differite.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di

revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

- Al revisore contabile è stato corrisposto il compenso di euro 5.408.
- Alla società di revisione per la certificazione del Bilancio ex legge 59 è stato corrisposto il compenso di euro 6.650.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenzia che non spetta alcun compenso agli amministratori per la carica ricoperta (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Rendiconto finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

| Descrizione | esercizio 31/12/2014 | esercizio 31/12/2013 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| A. Flusso finanziario della gestione reddituale | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 249.854 | 165.714 |
| Imposte sul reddito | 35.373 | 21.732 |
| Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi) | 198.992 (1.364) | 156.205 |
| Totale (plusvalenze) / minusvalenze derivanti da cessione relative a: | | |
| 1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | 482.855 | 343.651 |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita | | |
| Accantonamenti ai fondi | 5.416 | 5.518 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 87.144 | 90.446 |
| 2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn | 92.560 | 95.964 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(incremento) delle rimanenze | (222.626) | (245.493) |
| Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti | 25.244 | (31.070) |
| Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori | (418.562) | 413.830 |
| Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi | 14.444 | (10.026) |
| Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi | (11.015) | (9.041) |
| Altre variazioni del capitale circolante netto | 90.091 | 193.349 |
| 3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn | (522.424) | 311.549 |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (198.992) | (156.205) |
| (Imposte sul reddito pagate) | 108.317 | (9.185) |
| Dividendi incassati | 1.364 | |
| (Utilizzo dei fondi) | (18.108) | (84.975) |
| 4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche | (107.419) | (250.365) |
| FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A) | (54.428) | 500.799 |
| B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali (Investimenti) | (376.856) | (1.791.554) |
| Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti) | (6.659) | 5.008 |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | 1.516 | 5.008 |
| FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B) | (383.515) | (1.786.546) |
| C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento (decremento) debiti a breve verso banche | 2.000 | 27.803 |
| Accensione finanziamenti | 562.923 | 1.106.749 |
| Rimborso finanziamenti | (29.375) | |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | (4.236) | (6.460) |
| FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C) | 531.312 | 1.128.092 |
| INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C) | 93.369 | (157.655) |
| Disponibilità liquide iniziali | 1.982.945 | 2.140.600 |
| Disponibilità liquide finali | 2.076.314 | 1.982.945 |
| INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE | 93.369 | (157.655) |

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che, con riferimento ai ricavi di cui alla voce A1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile. Infatti:

| CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.) | | | | | | | | |
|--|------|---|------|------------|--------|-------------|-------|--|
| A) | | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | | | |
| | | 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | | | | | | |
| | | TOTALE A BILANCIO | % | VERSO SOCI | % | VERSO TERZI | % | |
| ESERCIZIO | 2009 | 1.201.907 | 100% | 1.151.809 | 95,83% | 50.098 | 4,17% | |
| ESERCIZIO | 2010 | 1.288.279 | 100% | 1.224.945 | 95,08% | 63.334 | 4,92% | |
| ESERCIZIO | 2011 | 1.343.160 | 100% | 1.275.280 | 94,95% | 67.880 | 5,05% | |
| ESERCIZIO | 2012 | 1.372.934 | 100% | 1.295.369 | 94,35% | 77.565 | 5,65% | |
| ESERCIZIO | 2013 | 1.544.312 | 100% | 1.452.497 | 94,05% | 91.815 | 5,95% | |
| ESERCIZIO | 2014 | 1.483.816 | 100% | 1.413.368 | 95,25% | 70.448 | 4,75% | |

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- a) il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Nadia Dona'

Cooperativa edificatrice
LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in Via Molinazzo, 6- 20032 CORMANO (MI)

Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione



Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a Euro 249.854.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra cooperativa che svolge la duplice attività di cooperativa di abitanti a proprietà indivisa e divisa, offre, anche nell'attuale periodo di crisi, un bilancio solido, positivo e sicuramente in grado di garantirci un futuro che faccia onore ai 105 anni di esistenza.

Le condizioni economiche e finanziarie della società stimolano gli amministratori a ricercare occasioni di crescita e di sviluppo. Inutile però negarlo: vi sono anche le difficoltà dettate dalla crisi finanziaria ed economica che riguarda tutte le imprese, tutti i lavoratori, tutte le famiglie. Gli impatti sulla società, e quindi sulla cooperativa sono innumerevoli: la prudenza estrema del sistema creditizio, le difficoltà e la fragilità delle imprese del settore edile, la vulnerabilità delle cooperative simili alla nostra su tutto il territorio nazionale, le difficoltà delle famiglie e dei singoli soci abitanti e prestatori.

Non sono rari i casi di famiglie che non riescono ad essere puntuali con i pagamenti dei canoni di godimento che costringono il Consiglio di Amministrazione ad assumere amare decisioni ovviamente nell'interesse della cooperativa. Anche quest'anno infatti, con rammarico, dobbiamo registrare l'esclusione dal libro soci di un assegnatario a causa delle gravi inadempienze nel pagamento dei canoni di locazione.

Possiamo segnalare con orgoglio le azioni intraprese che fanno della nostra cooperativa una componente attiva del panorama della cooperazione in Lombardia: a partire dalla nuova costruzione sull'area ex SIAI Lerici, che ci vede ancora impegnati con la consorella Cooperativa di Cusano Milanino, per la quale si è passati finalmente alla fase di edificazione vera e propria. Chi si affaccia alla via Leopardi di Cormano può scorgere le gru in azione nel cantiere e presto i soci in attesa del loro alloggio in proprietà potranno accedere alla loro nuova casa.

Altrettanto presto, una volta ricevuto l'atteso finanziamento da Regione Lombardia (per il quale nel novembre 2014 è stato dato esito positivo all'istruttoria tecnica), ripartirà anche il cantiere Ex-ERP, all'interno della medesima area, e destinato agli alloggi da assegnare in godimento d'uso.

La manutenzione del patrimonio esistente è, al pari delle nuove costruzioni, l'altro punto cardine dell'azione della cooperativa. Segue un riepilogo degli interventi maggiori, suddivisi per quartiere.

Quartiere Molinazzo

A completamento dei lavori di ammodernamento del quartiere iniziati nel 2013 con il rinnovo della facciata e realizzazione del "cappotto termico" sono stati installati i nuovi casellari postali e verniciate tutte le cancellate.

Quartiere Leopardi

Nel corso dell'anno è stata commissionata ad uno studio di architettura una relazione sullo stato di fatto degli edifici in relazione a: componenti strutturali, pavimentazioni esterne, armatura balconi, involucro esterno, isolamento, infiltrazioni nel piano interrato, mura di recinzione. Tramite questa relazione sarà possibile valutare gli interventi manutentivi prioritari da adottare nei prossimi esercizi.

È stata inoltre sistemata parte della pavimentazione del cortile a causa di dislivelli formati per cedimento del terreno sottostante.

Quartiere Matteotti-Parini

Nel corso dell'anno sono state sostituite tubazioni ammalorate dell'impianto di riscaldamento a servizio del caseggiato Parini, al quale sono stati anche sostituiti i citofoni fronte strada.

Quartiere Papa Giovanni

Nel corso dell'anno sono state sostituite le tubazioni ammalorate dell'impianto di riscaldamento a servizio del caseggiato.

Altri azioni intraprese

La cooperativa ha aderito al Protocollo d'intesa fra Cooperative presenti sul territorio di Cormano, Bresso, Cusano Milanino e Paderno Dugnano, volto a realizzare un tavolo di confronto permanente sui temi comuni alle cooperative geograficamente collegate.

Sul fronte delle attività sociali la cooperativa ha consentito di realizzare presso i vecchi uffici lo "Spazio Biblioteca", disponibile ai soci che ne fanno richiesta per attività sociali. Qui si è formato il "Gruppo di lavoro dello spazio biblioteca", creato da alcune socie con fini aggregativi e ludici e sempre qui ha avuto luogo "Piccolissimi in Coop", una serie di incontri ricreativi dedicati ai bambini in età prescolare e ai loro genitori e nonni. Come ogni anno sono stati organizzati poi eventi per le feste dei bambini: Carnevale, Halloween, Natale.

Le certificazioni rilasciate dagli organi di controllo confermano che anche nel 2014 il Consiglio di Amministrazione ha operato nel rispetto della legge e della saggia amministrazione.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Cormano in via Molinazzo, 6 e negli edifici sociali.

Sotto il profilo giuridico la nostra cooperativa non esercita alcun controllo né direttamente e neppure indirettamente verso altre società.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014, il CdA ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta e della tassa di ammissione.

La fiscalità immobiliare e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La tassazione delle cooperative edilizie a proprietà indivisa è eccessivamente complicata, pesante, iniqua.

IRES

Per l'imposta sul reddito è previsto che la tassazione avviene non solo in base al risultato d'esercizio ma anche sulla base del criterio catastale previsto dall'articolo 90 del DPR 917/1986 dove è stabilito che si tassano tutti i costi relativi agli immobili. In pratica, mentre per i proprietari di case non si paga più l'IRPEF perché è prevista una deduzione pari alla rendita catastale, per gli alloggi delle cooperative a proprietà indivisa come la nostra, pur essendo prevista una deduzione pari alla rendita catastale degli alloggi, la tassazione raggiunge livelli eccessivi e penalizzanti.

Per effetto dei provvedimenti che il Ministro Tremonti aveva previsto nel 2004, è stata abolita l'esenzione sugli utili accantonati a riserva legale indivisibile e prevista la tassazione di una parte degli interessi riconosciuti sui prestiti sociali. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede quelli che si ottengono con riferimento ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90. Negli anni passati, che i predetti tassi minimi erano anche superiore al 2%, la tassazione era irrilevante perché veniva tassata la parte di interessi superiore al predetto tasso aumentato dello 0,90%. Per esempio, se il tasso minimo dei Buoni Postali era del 2,2% la tassazione riguardava i tassi applicati dalla cooperativa che superavano il 3,10% (2,2% + 0,90%).

Nel 2014 che i tassi dei buoni postali fruttiferi sono scesi allo 0,25% la tassazione ha riguardato gli interessi in cui i tassi sui prestiti era maggiore di 1,15% (0,25% + 0,90%).

IMU, MINI-IMU e TASI

L'IMU, resa obbligatoria dal Governo Monti anche per l'abitazione principale, era stata prevista per gli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa come se fossero seconde case. Poi, a seguito di pressanti richieste della cooperazione venne attenuata ma sempre come seconde case.

Il Governo Letta, con il sostegno del partito di Berlusconi, aveva assunto l'impegno di eliminare l'IMU per le prime case. I conti statali non erano incoraggianti per il predetto esonero. Nel 2013, dopo le disposizioni legislative che rinviavano il termine del primo acconto, abrogavano la prima rata, equiparavano gli alloggi delle cooperative alle prime case, con l'abolizione della seconda rata venne introdotta la Mini-IMU a carico proprio degli alloggi che erano stati esonerati della prima e dalla seconda rata 2013.

Nel 2013, con la equiparazione degli alloggi sociali assegnati in godimento ai soci, siamo rientrati in un regime fiscale più equo ma, nel 2014, con la TASI le condizioni sono peggiorate tant'è che l'onere tributario è aumentato di oltre 48 mila euro.

Criteria seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Ristori

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che risulta assolutamente inferiore ai canoni, sempre più rari, praticati nel libero mercato. Anche per la proprietà divisa i criteri adottati confermano il carattere mutualistico e solidaristico della cooperativa.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

La crisi generale in cui versa il paese ha dirottato molti potenziali acquirenti di immobili verso la locazione. Sono aumentati i soggetti che chiedono informazioni in relazione alla assegnazione di un alloggio in godimento d'uso mentre sono costrette a rinunciare l'acquisto di una nuova casa le famiglie che hanno registrato perdite dei posti di lavoro.

Noi, dal canto nostro, continuiamo a fare la nostra parte con la modestia, ma anche con la tenacia, di sempre.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| Valore della produzione | 1.736.434 | 1.798.221 | 2.549.907 |
| Margine operativo lordo | 531.979 | 430.461 | 453.504 |
| Risultato prima delle imposte | 285.227 | 187.446 | 269.420 |

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazione |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Ricavi netti | 1.483.816 | 1.544.312 | (60.496) |
| Costi esterni | 860.341 | 1.023.105 | (162.764) |
| Valore Aggiunto | 623.475 | 521.207 | 102.268 |
| Costo del lavoro | 91.496 | 90.746 | 750 |
| Margine Operativo Lordo | 531.979 | 430.461 | 101.518 |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 87.144 | 90.447 | (3.303) |
| Risultato Operativo | 444.835 | 340.014 | 104.821 |
| Proventi diversi | 29.992 | 8.416 | 21.576 |
| Proventi e oneri finanziari | (197.628) | (156.205) | (41.423) |

| | | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Risultato Ordinario | 277.199 | 192.225 | 84.974 |
| Componenti straordinarie nette | 8.028 | (4.779) | 12.807 |
| Risultato prima delle imposte | 285.227 | 187.446 | 97.781 |
| Imposte sul reddito | 35.373 | 21.732 | 13.641 |
| Risultato netto | 249.854 | 165.714 | 84.140 |

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ROE netto | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| ROE lordo | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| ROI | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| ROS | 0,32 | 0,23 | 0,27 |

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazione |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | | 540 | (540) |
| Immobilizzazioni materiali nette | 29.830.819 | 29.540.567 | 290.252 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 120.829 | 122.345 | (1.516) |
| Capitale immobilizzato | 29.951.648 | 29.663.452 | 288.196 |
| Rimanenze di magazzino | 1.633.635 | 1.411.009 | 222.626 |
| Crediti verso Clienti | 276.705 | 301.949 | (25.244) |
| Altri crediti | 210.797 | 367.074 | (156.277) |
| Ratei e risconti attivi | 8.691 | 23.135 | (14.444) |
| Attività d'esercizio a breve termine | 2.129.828 | 2.103.167 | 26.661 |
| Debiti verso fornitori | 285.030 | 703.592 | (418.562) |
| Acconti | 83.000 | 64.000 | 19.000 |
| Debiti tributari e previdenziali | 91.642 | 61.347 | 30.295 |
| Altri debiti | 45.231 | 16.097 | 29.134 |
| Ratei e risconti passivi | 135.801 | 146.816 | (11.015) |
| Passività d'esercizio a breve termine | 640.704 | 991.852 | (351.148) |
| Capitale d'esercizio netto | 1.489.124 | 1.111.315 | 377.809 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 65.510 | 59.590 | 5.920 |
| Altre passività a medio e lungo termine | 132.708 | 152.245 | (19.537) |
| Passività a medio lungo termine | 198.218 | 211.835 | (13.617) |
| Capitale investito | 31.242.554 | 30.562.932 | 679.622 |
| Patrimonio netto | (23.978.184) | (23.732.566) | (245.618) |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (1.127.997) | (1.167.484) | 39.487 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (6.136.373) | (5.662.882) | (473.491) |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (31.242.554) | (30.562.932) | (679.622) |

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Margine primario di struttura | (5.984.641) | (5.933.888) | (4.397.042) |
| Quoziente primario di struttura | 0,80 | 0,80 | 0,84 |
| Margine secondario di struttura | (4.647.249) | (4.551.567) | (3.903.379) |
| Quoziente secondario di struttura | 0,84 | 0,85 | 0,86 |

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazione |
|--|--------------------|--------------------|------------------|
| Depositi bancari | 2.074.429 | 1.982.279 | 92.150 |
| Denaro e altri valori in cassa | 1.885 | 666 | 1.219 |
| Disponibilità liquide ed azioni proprie | 2.076.314 | 1.982.945 | 93.369 |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi) | 8.182.791 | 7.617.931 | 564.860 |
| Quota a breve di finanziamenti | 29.896 | 27.896 | 2.000 |
| Debiti finanziari a breve termine | 8.212.687 | 7.645.827 | 566.860 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (6.136.373) | (5.662.882) | (473.491) |
| Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi) | 202.838 | 204.775 | (1.937) |
| Quota a lungo di finanziamenti | 936.336 | 965.711 | (29.375) |
| Crediti finanziari | (11.177) | (3.002) | (8.175) |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | (1.127.997) | (1.167.484) | 39.487 |
| Posizione finanziaria netta | (7.264.370) | (6.830.366) | (434.004) |

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Liquidità primaria | 0,29 | 0,31 | 0,37 |
| Liquidità secondaria | 0,48 | 0,47 | 0,51 |
| Indebitamento | 0,41 | 0,41 | 0,34 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,84 | 0,84 | 0,85 |

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: la forza lavoro è costituita da tre dipendenti di cui uno a tempo parziale; il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del commercio. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola e non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha migliorato ulteriormente le condizioni in materia di sicurezza del personale.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

| Immobilizzazioni | Acquisizioni dell'esercizio |
|----------------------|-----------------------------|
| Terreni e fabbricati | 282.465 |
| Altri beni | 3.429 |

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che nel corso dell'esercizio non si sono effettuate attività di ricerca e sviluppo.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del codice civile si conferma che la cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia legata principalmente ai soci che, salvo rari casi, onorano sempre gli impegni assunti con la cooperativa.

Rischio di liquidità

La nostra cooperativa, nonostante gli investimenti effettuati sugli immobili ed anche la nuova costruzione, presenta indici di liquidità assolutamente in linea con le direttive suggerite da Legacoop in relazione al prestito sociale.

Entro l'esercizio 2015 proporremo ai soci l'approvazione del nuovo testo di regolamento dei prestiti sociali assumendo come base quello trasmesso dalla predetta Legacoop così da mantenere l'obbligo di maggior garanzia nei confronti dei soci risparmiatori.

Inoltre si segnala che:

- la società non possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità;
- non esistono strumenti di indebitamento o altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità;
- la società non possiede attività finanziarie per le quali non esiste un mercato liquido ma dalle quali sono attesi flussi finanziari (capitale o interesse) che saranno disponibili per soddisfare le necessità di liquidità;
- la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento ancorché buona parte del risparmio sociale risulti intestato ai soci più anziani della cooperativa.

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- il rischio di tasso;
- il rischio derivante dalla tenuta dei redditi delle famiglie dei soci e degli aspiranti soci;
- il rischio di prezzo, per quanto riguarda le case in costruzione non costituisce un rischio per la cooperativa in quanto è contenuto in modo significativo più basso di quello di mercato.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi mesi del corrente esercizio non si sono verificati fatti di rilievo meritevoli di essere qui riferiti.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda la costruzione nell'area ex SIAI Lerici, i lavori proseguono conformemente al cronoprogramma e i lavori dovrebbero vedere la fine nei primi mesi dell'anno 2017.

Per quanto riguarda la proprietà indivisa il CdA ritiene di continuare nella consueta attenzione dello stato degli immobili e dei servizi ai soci e alle loro famiglie. Ecco i lavori previsti nel prossimo esercizio, suddivisi per quartiere.

Quartiere Papa Giovanni

È nei piani il ripristino del giardino in corrispondenza dell'area dove sono stati eseguiti i lavori di sostituzione delle tubazioni ammalorate del riscaldamento.

Saranno sostituiti i maniglioni antipanico delle porte Rei.

Saranno effettuate le manutenzioni straordinarie sugli impianti ascensore secondo le prescrizioni degli Istituti tecnici di controllo.

Quartiere Matteotti-Parini

Saranno effettuate le manutenzioni straordinarie sugli impianti ascensore secondo le prescrizioni degli Istituti tecnici di controllo.

E' in fase di valutazione la ristrutturazione del tetto del caseggiato di via Parini, che ormai richiede continui interventi di tamponamento delle infiltrazioni.

Quartiere Molinazzo

A completamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato, è prevista la realizzazione di superficie antitrauma sull'area giochi, di un nuovo camminamento di accesso all'area e ingresso disabili.

Saranno create nuove aiuole all'ingresso e rigenerate le aree verdi ammalorate.

Sono preventivati per il 2015 interventi di sostituzione dei maniglioni antipanico delle porte REI e manutenzioni straordinarie sugli impianti ascensori secondo le prescrizioni degli Istituti Tecnici di Controllo.

Quartiere Leopardi

In base alla relazione sullo stato di fatto prodotta dallo studio tecnico e alle priorità di risoluzione stabilite dal CdA saranno definiti i capitolati d'appalto per la richiesta dei preventivi di spesa.

Sono preventivate per il 2015 le manutenzioni straordinarie sugli impianti ascensore secondo le prescrizioni degli Istituti Tecnici di Controllo.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli amministratori della cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione effettuate negli anni passati non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché i valori correnti e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

I saldi attivi delle rivalutazioni effettuate dalla cooperativa costituiscono le relative riserve senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto non calcolate per effetto della inalienabilità degli immobili della cooperativa.

Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Per effetto delle rivalutazioni monetarie eseguite i maggiori valori attribuiti agli immobili sono quelli appresso indicati:

| Riepilogo Rivalutazioni | | | | | |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Beni | Rivalutazioni di legge | | | Rivalutazioni volontarie | Totale rivalutazioni |
| | L. 02/12/1975 n. 576 | Riserva per Rivalutaz. L. 72/83 | D.L. 29/11/2008 n. 185 | | |
| Fabbricati | 70.250 | 909.337 | 19.845.347 | 0 | 20.824.934 |

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

| Risultato d'esercizio al 31/12/2014 | Euro | 249.854 |
|---|------|---------|
| 30% a riserva legale | Euro | 74.956 |
| 3% ai fondi mutualistici | Euro | 7.496 |
| 67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77 | Euro | 167.402 |

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Nadia Donà

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in Via Molinazzo 6 - 20032 CORMANO (MI)
Cod. Fiscale – P. IVA 03526890151

Relazione del Revisore legale
ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs. n. 39/2010

Agli Soci della COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

a) ho svolto la Revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP. chiuso al 31/12/2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.. E' mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

b) Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da me emessa in data 14 aprile 2014.

c) A mio giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP. per l'esercizio chiuso al 31/12/2014.

d) La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. E' di mia competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14, secondo comma, lettera e), del D.Lgs. n. 39/2010. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione legale dei conti n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP. chiuso al 31/12/2014.

Cormano, 14 aprile 2015

Il Revisore Legale
dott. Nicola Palmieri