

**COOPERATIVA DI ABITAZIONE "COMENSE" - COMO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA  
GESTIONE DELLA SOCIETA' NELL'ESERCIZIO CHIUSO AL  
31 DICEMBRE 2009****-REDATA AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 31.1.92 N. 59-**

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2009 è stato redatto rispettando l'impostazione conforme alle direttive comunitarie. Pertanto, la chiarezza, la veridicità e la correttezza, hanno avuto pari considerazione, pur riconoscendo la chiarezza quale principio autonomo, rispetto alla veridicità e correttezza.

I criteri guida seguiti dal Consiglio di Amministrazione nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico tengono conto, oltre che dell'equilibrio di bilancio e di una sana gestione patrimoniale, del carattere sociale e non speculativo di questa Cooperativa.

Nel rapporto sociale si tende a privilegiare la partecipazione del corpo sociale sia negli organi sociali sia nell'amministrazione dei caseggiati .

Nella gestione del patrimonio immobiliare, la cooperativa da anni pratica una politica di contenimento dei canoni di godimento che non ha confronto nel mercato libero, né in altre realtà private presenti sul nostro territorio. Nel corso del 2009 sono proseguiti i lavori presso il cantiere per la nuova costruzione in Camnago Volta; in particolare sono state ultimate le palificazioni del terreno e si sono avviati i lavori per la costruzione del primo lotto di sei appartamenti. Infatti il C.d.A. nel corso della gestione ha approvato la proposta di variante progettuale ed al posto delle iniziali 6 villette a schiera saranno realizzati 12 appartamenti tipo "duplex" con costi più accessibili agli acquirenti. E' stato altresì predisposto ed approvato il progetto per il recupero della villa esistente per ricavare altri 12 appartamenti di varia metratura; tali lavori saranno iniziati solo quando il cantiere per le nuove costruzioni si troverà in una fase avanzata e sarà stata realizzata qualche assegnazione. Passando quindi all'esame delle diverse voci di bilancio rileviamo che **lo stato patrimoniale** si chiude senza un utile, con attività per un totale di € 12.222.312,80= e passività per € 12.222.312,80=.

**In particolare, tra le attività abbiamo:**

- conto cassa, banche e c.c.p. di € 24.565,03= con un'aumento rispetto al 2008 di € 20.588,30=;
- conto azioni e partecipazioni di € 51,65=, che resta invariato;
- i crediti verso lo Stato / Erario per IVA, IRPEG e altro ammontano a complessive € 167.426,73= con una diminuzione pari al 10,32% rispetto al 2008; tale diminuzione è legata principalmente all'applicazione del criterio della compensazione nella fase di pagamento delle imposte che consente alla cooperativa, come ad altri contribuenti, di recuperare il proprio credito nei confronti dell'erario.
- crediti correnti v/soci per rate scadute per € 121.448,64=, con un aumento di € 739,44 rispetto al 2008, sono riferiti alle fatture emesse fino al 2009 (per bollette) e non ancora saldate al 31.12 dello stesso anno, che quindi rappresentano scoperti effettivi di Soci morosi: dato che è sostanzialmente stazionario rispetto agli ultimi anni.

Il C.d.A. ha approntato opportune azioni per tutelare gli interessi della cooperativa deliberando di procedere, dopo i dovuti solleciti, con la pratica di sfratto (uno eseguito nel corso del 2008, due nel corso del 2009, mentre altri due sono in fase esecutiva) laddove la morosità perdura da oltre un semestre (2 bollette insolute). Laddove il socio ne ha fatto esplicita richiesta, sono state valutate e talvolta concesse dilazioni di pagamento sottoscrivendo apposito accordo. La morosità rappresenta certamente un dato significativo e si conferma come evidente indicatore delle difficoltà di alcune famiglie ad affrontare la gestione quotidiana della spesa rispetto ai propri guadagni, indice di un disagio sociale diffuso che va ben oltre la nostra realtà cooperativistica;

- crediti contrattuali v/Soci per € 734.842,57= evidenzia tutti i crediti nei confronti dei Soci subentrati con contratto in attribuzione ad un precedente socio; da quest'anno previa verifica e indicazioni da parte dei consulenti contabili, è stato deciso di riportare in questa voce di bilancio tutte le partite di credito verso soci per i contratti di attribuzione in precedenza suddivisi in parte nei conti d'ordine. Quindi la variazione in aumento rispetto al 2009 va letta in considerazione della nuova impostazione contabile.
- la voce immobili comprende tutti gli edifici della cooperativa per un valore

complessivo pari a € 7.864.810,37. Pertanto abbiamo: Lazzago 1 e 3 per € 3.179.202,50, Rebbio per € 860.896,74, Canzo per € 639.210,01, Cabiante per € 485.782,65, Monguzzo per € 859.335,40 e Figino per € 696.190,13, Olgiate € 1.042.718,01, i 2 alloggi ex ALER di Prestino € 101.474,93.

- sede legale e amministrativa pari a € 187.488,43=;

Nel 2009 il totale degli alloggi concessi in godimento/locazione è pari a 47 (escluso Olgiate) e così ripartito:

- n. 15 su un totale di 75 in via Venturino, 1;
- n. 17 su un totale di 95 in via Venturino, 3;
- n. 3 su un totale di 35 in via Giussani/Tettamanti;
- n. 2 su un totale di 15 in Canzo;
- n. 2 su un totale di 13 in Cabiante;
- n. 1 su un totale di 13 in Monguzzo;
- n. 5 su un totale di 24 in Figino Serenza;
- n. 2 a Prestino ex ALER (assegnati in locazione dal 1999);

- Alla voce "rimanenza immobile Camnago" è stato altresì evidenziato l'acquisto degli immobili di Camnago Volta per un valore pari a complessivi € 1.643.000,00€, a cui si sono aggiunte le altre voci di spesa (notarili, tecniche, ICI, oneri finanziari, lavori dell'appalto già eseguiti) per un totale pari a 2.458.275,62: l'intera operazione che, come detto, prevede la ristrutturazione della casa esistente e l'edificazione di nuovi appartamenti nei terreni circostanti, sarà resa possibile grazie al finanziamento degli istituti di credito previa concessione di ipoteca legale sugli stessi immobili.

- oneri pluriennali appartamenti per i quali la cooperativa è subentrata al socio receduto nel rapporto contrattuale per € 596.717,41=; come negli ultimi bilanci evidenzia la situazione debitoria verso soci receduti dal contratto di attribuzione e in applicazione del contratto stesso. Ricordiamo che in deroga alla Legge che prevede l'ammortamento entro un periodo di cinque anni, poiché questo onere dipende dal contratto di attribuzione sottoscritto fra i soci e la cooperativa con durata ventennale, l'ammortamento deve rispecchiare detta scadenza;

- il valore dei mobili, impianti, macchinari e programmi è pari a € 41.426,37;

**Tra le passività abbiamo:**

- il capitale sociale per € 15.983,07= corrispondente ad un numero di 3306 soci: 11 Soci in più rispetto al 2008; come si evince dal sottostante prospetto non sono state respinte domande di soci nell'anno 2008;

<b>Nr. richieste iscrizione soci</b>	<b>Nr. richieste iscrizione soci accolte</b>	<b>Nr. richieste iscrizioni soci respinte</b>
11	11	0

- riserva legale indiv. ai sensi della L. 904/77 per € 10.656,74=;
- saldi attivi di rivalutazione, a norma della Legge 72/83, per € 1.402.725,45=
- debiti diversi per € 1.338.939,55= dovuti a spese maturate e non liquidate per stipendio, contributi, ritenuta d'acconto su prestito sociale riferiti al mese di dicembre 2009; tale voce comprende altresì i debiti verso l'istituto di credito per il finanziamento erogato per l'acquisto dell'immobile di Camnago Volta;
- fondo rischi su crediti per € 3.195,00= è una voce inserita nel 2002, ed aumentata negli anni 2003 e 2004 di € 1.065,00, a garanzia dei crediti della cooperativa per canoni e altro, il cui ammontare è determinato in base ai parametri dettati dalle leggi in materia di bilancio; a partire dal 2005 si è ritenuto opportuno non effettuare alcun accantonamento per il venir meno delle agevolazioni fiscali;
- debiti v/fornitori per € 280.983,17= dovuti a prestazioni e forniture fatturate al 31.12.2009, ma saldate nel 2010;
- soci c/casa infruttifero per € 1.480.981,01 =, che costituisce il totale delle anticipazioni versate da tutti i Soci attributari;
- debiti contrattuali V/Soci per € 951.060,99= che costituiscono i debiti V/soci receduti, derivanti dall'applicazione dell'atto di attribuzione, e relativi sia ai contratti dove è subentrata, al socio receduto, la cooperativa (appartamenti acquisiti) e sia verso i soci receduti (ex attributari) ai quali è subentrato un socio con contratto di attribuzione. Anche nel passivo è stata eliminata rispetto agli anni precedenti la voce conti d'ordine in quanto il debito verso soci è stato considerato nell'ambito dei debiti contrattuali verso soci.
- quote millesimali di mutui per € 2.700.213,59=, rappresenta l'ammontare complessivo dei versamenti contrattuali effettuati dai soci con contratto di

attribuzione;

- risconti quote millesimali per € 9.797,18= riferiti a quote di mutuo, di competenza di anni diversi;
- mutui passivi per € 1.162.239,06= comprende i mutui accesi per le ristrutturazioni degli immobili eseguite negli anni passati; l'aumento è dovuto alle erogazioni bancarie in seguito a sottoscrizione di un mutuo ipotecario per la costruzione dei 12 appartamenti in duplex di Camnago Volta, inoltre l'importo complessivo è movimentato in diminuzione per effetto dell'ammortamento delle rate scadute nell'esercizio;
- € 101.238,80= trattasi dei depositi (fondi accantonati) dei vari caseggiati relativi alla gestione delle spese di straordinaria manutenzione in programma e da effettuare in forza delle decisioni delle assemblee dei singoli caseggiati; di questi € 20.000,00 sono fondi accantonati direttamente dalla cooperativa per eventuali spese future su appartamenti acquisiti e concessi in godimento/locazione;
- prestito sociale per € 819.521,55= di cui € 187.533,22= si riferiscono al prestito sociale vincolato così come deliberato dal C.d.A. nel corso del 2008 e che garantisce ai soci sottoscrittori un maggior utile per interessi maturati negli anni di vincolo: l'aumento significativo registrato nel corso dell'anno è certamente segno della fiducia che i soci investitori hanno voluto riconoscere alla gestione della cooperativa; a questa voce vanno aggiunte le cauzioni di tutti gli alloggi assegnati in godimento che ammontano a € 89.228,30=, per un totale di € 908.749,85=;
- fondo quiescenza per € 12.847,52= rivalutate a norma di legge rispetto all'accantonamento precedente;
- fondo 10% destinato ad altri investimenti per € 93.569,55= ;
- fondo liberalità congelata che resta di € 2.582,28=;
- fondo anticipazione Comune/sindacati che resta di € 262.153,31=.

Queste due voci non registrano da anni alcun movimento.

- fondi ammortamento immobili per un totale di € 1.366.182,12=
- fondi ammortamento mobili, macchine elettroniche, per complessivi € 25.952,56=;

- fondo amm.to software per € 13.315,46=

### **CONTO ECONOMICO**

Il conto economico si chiude senza un utile di esercizio ed evidenza profitti per € 3.488.469,63 e spese per € 3.488.469,63=.

#### **Tra i profitti abbiamo:**

◆ **CANONI DI GODIMENTO** per un totale di € 281.561,62= con un decremento del 3,37% rispetto al 2008 determinato unicamente dalla possibilità concessa ai soci già assegnatari in godimento di richiedere ed ottenere la sottoscrizione dell'atto di attribuzione mantenendo lo stesso alloggio. Questo in applicazione della delibera del C.d.A. adottata già nel corso del 2008. Nella gestione 2009 il C.d.A. ha deliberato la modifica delle domande per ottenere un alloggio della cooperativa assegnando un punteggio di 5 punti supplementari ai soci "esterni" che sceglieranno il contratto a proprietà indivisa. La percentuale complessiva degli alloggi concessi in godimento rispetto a quelli assegnati in attribuzione, al 31.12.2009, è pari al 16,66% (risultano acquisiti n. 45 alloggi) rispetto al totale degli appartamenti (270). Oltre a questi, come già ricordato, vi sono i 2 alloggi ex ALER di Prestino concessi in locazione.

◆ **PROVENTI FINANZIARI** per € 3.663,14= (+ 1.291,28 rispetto al 2008), comprendente: interessi attivi banca € 90,71= (- 65,62 rispetto al 2008); interessi attivi diversi per dilazioni di pagamento e interessi di mora per € 3.572,43.

◆ **RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI** per € 744.969,25= (+ 16,28% rispetto al 2008), comprendente: rimborso spese amministrative 2009 € 35.498,09=. Ricordiamo che questa è l'unica spesa sostenuta dai soci assegnatari e attributari di alloggi per i servizi offerti dalla cooperativa in via ordinaria (gestione spese condominiali, riscossione quote millesimali di mutuo, ecc.) e viene incrementata annualmente secondo gli indici ISTAT. I Proventi da soci subentrati a proprietà indivisa sono stati pari a € 136.581,77; mentre i rimborsi da Soci per spese condominiali sono pari a € 442.329,23=: questa voce di entrata è già stata inserita negli anni precedenti nella gestione amministrativa complessiva e la ritroveremo nelle spese sostenute dalla cooperativa per i diversi fabbricati. Tali importi oscillano da un anno all'altro in base alle delibere delle singole assemblee

di caseggiato; sopravvenienze attive complessive per € 937,37= comprende quote di mutuo di Monguzzo di competenza di anni diversi oltre l'utilizzo di fondi di accantonamento dei soci per interventi di straordinaria manutenzione;

- ◆ rimborso mutui soci per complessivi € 109.493,06= evidenzia le quote di contratti di mutuo ancora in essere, compresi quelli di Monguzzo, Rebbio, Figino, Canzo, Cabiato per i lavori di straordinaria manutenzione, accollati dai soci in forza di accordi con la cooperativa ed in applicazione del contratto di attribuzione;

- ◆ tassa iscrizione nuovi soci € 113,63=, tassa iscrizione soci graduatorie € 382,21=.

- ◆ Rimborsi assicurazione per € 2.520,00=;

- ◆ Rimborsi diversi per € 14.173,13= voce che evidenzia le entrate per registrazione contratti, spese personali dei soci quali telecomandi, chiavi magnetiche, i rimborsi INAIL e INPS per il personale.

- ◆ **RIMANENZE FINALI** per lavori in corso su ordinazione relative all'immobile di Camnago Volta, per € 2.458.275,62=. Tale voce evidenzia anche nel conto economico l'entità dell'investimento sostenuto dalla cooperativa per l'operazione immobiliare in corso: la ritroveremo, quindi, anche nella parte relativa alle "spese".

#### **Tra le spese abbiamo:**

- ◆ **PERSONALE** per stipendi € 37.114,82=; per contributi € 10.170,45; per fondo quiescenza € 2.813,09=;

- ◆ **CONDOMINIALI** per un totale di € 485.655,45 comprende tutte le spese condominiali generali dei caseggiati, oltre Prestino e Figino gestite da amministratori esterni;

- ◆ **Il totale spese generali** per € 95.385,44= comprende fra l'altro l'importo di € 25.189,91= pari agli interessi che la cooperativa ha corrisposto ai Soci sulle somme depositate nei libretti di prestito sociale; ricordiamo che il tasso di interesse è di gran lunga superiore al tasso praticato in generale dalle banche, anche per depositi vincolati, ad oggi ammonta al 2,63% netto per il libretto di prestito sociale non vincolato; mentre per il prestito sociale vincolato si differenzia a seconda della durata del vincolo in 3,96% netto con vincolo di 2

anni; 4,16% netto con vincolo di 3 anni e 4,37% netto con vincolo di 4 anni.

I.C.I. per € 1.322,00= rappresenta l'importo pagato dalla cooperativa per la sede e per i due locali adibiti a uffici a Rebbio e Figino, che abbiamo trovato fra le attività, mentre l'ICI dovuta per l'immobile di Camnago Volta è compresa nella voce totale spese immobile Camnago Volta; le spese bancarie ammontano a € 4.590,71; imposte varie per un totale di € 31.092,50=, fra queste è compresa l'IRAP e l'IRES; interessi passivi su mutui per € 28.382,86; sopravvenienze passive per € 4.807,46.

♦ **SPESE GENERALI RELATIVE AGLI APPARTAMENTI ACQUISITI** ammontano complessivamente a € 117.744,56=. Con il subentro nei contratti di attribuzione la cooperativa si fa carico direttamente del pagamento della relativa quota mutuo residua, della quota corrispondente alle spese straordinarie, oneri e spese generali.

♦ **AMMINISTRATIVE** per un totale di € 86.015,21= con un'aumento rispetto al 2008 del 12,69 %. La voce comprende i diversi costi di gestione della cooperativa, dalle spese contabili pari a € 5.454,81 (- 4,52%), alle amministrative (C.d.A, Revisore Unico, ecc.) pari a € 34.672,10 (- 2,20%), ai bolli pari a € 1.233,88, alle legali e notarili pari a € 10.906,85 (- 2,07%), spese associative pari a € 8.363,00 (+ 20,52%), cancelleria libri e periodici ecc.

♦ **TOTALE SPESE IMMOBILE CAMNAGO VOLTA** per un totale di € 2.458.275,62= con un aumento rispetto al 2008 del 26,02%. La voce comprende le rimanenze iniziali pari a € 1.950.732,64=; le spese per le prestazioni professionali pari a € 25.826,00=; le spese per le opere di palificazione e costruzione primo lotto pari a € 411.740,66=; il pagamento di oneri diversi pari a € 3.063,83=; gli interessi passivi pari a € 62.496,49; l'ICI pari a € 4.416,00=.

Queste spese devono essere rapportate alla gestione amministrativa complessiva della società, che da tempo ha scelto l'autonomia funzionale quale metodo per garantire anche ai soci risultati economici apprezzabili oltre che trasparenza e responsabilizzazione degli amministratori. L'attività della cooperativa ha riguardato la gestione dei caseggiati quale attività principale ed istituzionale; nel corso del 2009 è stato eseguito l'intervento manutentivo straordinario per il rifacimento del manto di copertura dello stabile di via Giussani/Tettamanti e la



sostituzione dei portoncini d'ingresso presso lo stabile di Monguzzo. Questo tipo di interventi necessitano dell'istruzione delle relative pratiche per ottenere, a favore dei soci, lo sgravio fiscale laddove le spese sono poste a carico dei soci stessi, con la predisposizione di tutta la documentazione utile per le detrazioni, consegnata ai singoli interessati. Riassumendo, nel corso degli ultimi dieci anni le spese per ristrutturazioni straordinarie ammontano a complessivi euro 2.053.965,48 così suddivisi: Monguzzo euro 388.817,72, Lazzago 3 euro 297.589,64, Lazzago 1 euro 312.404,03 , Rebbio euro 242.460,31, Canzo euro 181.177,00, Cabiato euro 114.691,59, Figino euro 293.876,97, Olgiate Comasco euro 222.948,22.

**AMMORTAMENTI** per un totale di € 195.294,99=.

Conclusioni: dopo aver sentito la relazione del Revisore Unico Dr. Ruggero Redaelli Vi invitiamo ad un ampio dibattito sui temi svolti e ad approvare il bilancio così come Vi è stato illustrato.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- IL PRESIDENTE -

Avv. Antonio Lamarucciola