

“SIRIO SOCIETA' COOPERATIVA”
Via Miranese n. 255 – 30174 Chirignago -Venezia
REG. IMPRESE C.C.I.A.A. di Venezia n. 31746
R.E.A. 209099
P.IVA 02305320273
Albo Società Cooperative n. A125731

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2010

PREMESSA

Signori Soci,

l'oggetto sociale della cooperativa, è la costruzione di alloggi da assegnare ai soci in diritto di proprietà, in godimento ed in locazione.

Nel corso del 2010 la società cooperativa, come per gli anni precedenti, si è adoperata per l'acquisizione di nuove aree edificabili. Ad oggi le richieste inoltrate al Comune di Padova, Camponogara e Jesolo non hanno ancora prodotto nessuna concessione.

Sono stati ultimati e rogitati gli alloggi insistenti sull'EPP di San Donà di Piave PN 13-15 in data 18.03.2010. Per l'intervento in proprietà indivisa realizzato sull'area PEEP di Mandria-Padova, per il quale l'Assemblea ha deliberato un'ipotesi di scissione dalla Cooperativa si è in attesa delle decisioni in merito da parte del Comune di Padova circa la possibilità di rogitare direttamente ai Soci svincolandoli dalla indivisibilità.

Per l'intervento edilizio da realizzare sull'area PEEP di Mestre Bissuola è stato approvato il piano edilizio, il Consorzio, al quale la Coop. partecipa, ha comunicato che le opere primarie di urbanizzazione avranno inizio nel corso dell'anno 2011. Si è in attesa di emanazione del relativo Bando.

Soci

Nel corso del 2010 i soci sono passati a 53 rispetto ai 60 del 31.12.2009. Le ammissioni ed i recessi sono in funzione dei nuovi interventi che la Cooperativa ha in progetto o della assegnazione definitiva degli immobili a seguito di rogito notarile.

Il bilancio di esercizio al 31.12.2010 chiude con una perdita pari ad € 16.178,35 derivante dalla sopravvenienza passiva conseguente alla restituzione dell'area edificabile denominata AIU/3°A al comune di San Donà di Piave per un valore inferiore a quello di acquisizione, come comunicato e approvato dall'assemblea durante la presentazione del bilancio 2008 nella seduta del 30 maggio 2009.

Ad inizio 2011 sono state emesse fatture per € 28.513,00 relative ai servizi inerenti le prestazioni attinenti la costruzione/assegnazione degli alloggi rese dalla Cooperativa esclusivamente a favore dei soci. Quanto sopra in attuazione alla Circolare del Ministero delle Attività produttive n. 648 del 13/01/2006, adottando un criterio di riparto delle spese

che prende in evidenza la partecipazione dei soci ai singoli interventi. Si conferma che i beneficiari dell'attività della Cooperativa sono esclusivamente Soci.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di adottare il seguente criterio di ripartizione delle spese:

- di imputare € 600,00 ad ogni socio assegnatario di immobile/terreno per un importo complessivo di €. 27.00,00 (€ 600,00 x 45 soci). La somma di € 8.400,00 dei 14 soci assegnatari di Padova, Loc. Mandria verrà ulteriormente ripartita, considerata la diversità degli appartamenti, in funzione dei millesimi;
- la parte residua pari ad Euro 1.513,00 verrà ripartita tra i soci prenotatari, attualmente non assegnatari ad alcun titolo.

CRITERI DI FORMAZIONE

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in base a quanto stabilito dal Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale conforme allo schema di cui agli artt. 2424 e 2424-bis, dal conto economico conforme allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425-bis e dalla nota integrativa predisposta secondo il disposto dell'art. 2427 e 2435-bis del Codice Civile.

La società non ha eseguito rivalutazioni economiche né valutazioni in deroga ai criteri di cui all'art. 2423, co. 4, del Codice Civile.

Viene evidenziato inoltre che la società non possiede né quote proprie, né quote o azioni di società controllanti, che non esistono né ha mai alienato tali azioni o quote.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio e tutte le operazioni societarie sono state rilevate secondo il principio contabile della competenza. Non vi sono attività o passività espresse in valuta.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione della società e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo secondo i criteri previsti dall' art. 2426 del Codice Civile.

1(1) CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione applicati per la redazione del bilancio chiuso al 31.12.2010 sono i seguenti:

- tra le rimanenze sono stati indicati, al costo di acquisto, i valori relativi agli interventi per la costruzione degli alloggi, in base allo stato di avanzamento dei lavori, le aree edificabili e gli oneri diretti di urbanizzazione nonché di progettazione degli interventi;
- i crediti vengono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione;
- i debiti sono iscritti al loro valore nominale;
- i lavori in corso su ordinazione sono iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza (stato avanzamento lavori);
- i ratei ed i risconti sono stati calcolati sulla base della competenza temporale dei costi e dei ricavi;
- il bilancio viene redatto in Euro con arrotondamento dell'unità;
- per le altre voci sopra non menzionate sono stati applicati, nei loro aspetti più rilevanti, i principi contabili dei nazionali.

In caso di deroga ad uno qualsiasi di tali criteri ne viene data informazione a norma dell'art. 2423 bis, ult. co. del Codice Civile.

2(2) MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

A) Immobilizzazioni immateriali

Non ci sono immobilizzazioni immateriali.

B) Immobilizzazioni materiali

CATEG. CESPITI	ALIQ %	COSTO STORICO	F.DO AMM.TO	AMM.TO ESERC.	ALIEN./ELIMIN.	VALORE RESISUO FINALE
Fabbricati civili	0	2.538.495	00	00	-10.106	2.528.389
Macchine Elettr. Ufficio	20%	690,00	599	80	-----	11

I fabbricati civili sono riferiti all'intervento su Padova, concluso nel 2008 con la assegnazione degli appartamenti ai soci, in proprietà indivisa, e pertanto gli stessi sono stati iscritti tra le immobilizzazioni materiali. Per detti fabbricati, considerati patrimonio, non viene applicato l'ammortamento.

Il decremento intervenuto nel corso del 2010 è relativo ad aggiustamenti contabili perequativi rispetto agli altri interventi edilizi attuati dalla Cooperativa.

C) I - RIMANENZE

Le rimanenze sono relative ai valori, al costo di acquisto, relativi agli interventi per la costruzione degli alloggi, in base allo stato di avanzamento dei lavori, ai costi relativi alla acquisizione delle aree edificabili, agli oneri diretti di urbanizzazione nonché di progettazione degli interventi. Si riportano le rimanenze suddivise per intervento:

Intervento	Valore anno precedente	Valore anno corrente
Mestre (VE)	1.047.669,79	989.861,05
San Donà di Piave PN 13/15	1.959.143,19	327.728,21
San Dona' di Piave AIU 3/A	239.238,56	0,00
Totale	3.246.051,54	1.317.589,26

La cessione del terreno in San Donà di Piave (AIU 3/A) ha determinato una sopravvenienza passiva per il riconoscimento da parte del Comune di un valore inferiore a quello di acquisizione.

3 (4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Per quanto concerne le indicazioni richieste dall'art. 2427, n. 4 le variazioni intervenute nelle altre poste dell'attivo e del passivo e netto sono le seguenti;

VOCE DI BILANCIO	Consistenza Iniziale	Incremento o Decremento	Consistenza Finale
------------------	----------------------	-------------------------	--------------------

ATTIVITA'			
Crediti v/soci vers. dovuti	0,00		0,00
Immobilizzazioni immateriali	0,00		0,00
Immobilizzazioni materiali	2.539.184,75	-10.105,50	2.529.079,25
Immobilizzazioni finanziarie	0,00		0,00
Rimanenze/Alloggi in corso	3.246.051,54	-1.624.649,70	1.371.589,26
Crediti v/clienti (soci assegn.)	129.440,32	-98.517,44	30.922,88
Fondo rischi crediti	0,00		0,00
<i>accantonamento</i>		0,00	
<i>utilizzo</i>		0,00	
Altri Crediti (esig.entro es.succ.)	148.913,92	-73.501,45	75.412,47
Altri Crediti (esig.oltre es.succ.)	0,00		0,00
Attività finanziarie (non imm.)	1.500,00	0,00	1500,00
Disponibilità Liquide: cassa	286,42	80,94	367,63
Disponibilità liquide :banca c/c	64.445,84	-16.207,28	80.653,12
Ratei e risconti attivi	2.316,30	-2.316,30	0,00
PASSIVITA' E NETTO			
Capitale sociale	15.750,25	-2.065,76	13.684,49
Riserva Legale	376,61		414,50
<i>accantonamento</i>		37,89	
<i>utilizzo</i>		0,00	
Riserva Statutaria	264,01		348,67
<i>accantonamento</i>		84,66	
<i>utilizzo</i>		0,00	
Perdite portate a nuovo	0,00		0,00
Fondi per rischi e oneri	0,00		0,00
Tfr lavoro subordinato	0,00		0,00
Debiti v/banche	0,00		0,00
Debiti v/banche oltre l'esercizio successivo)	2.244.673,99	-932.033,02	1.312.640,97
Debiti v/fornitori	86.580,06	-41.132,94	33.886,64
Debiti tributari	166,67	147,33	314,00
Debiti v/ist. Previd. e sic.soc	0,00		0,00
Finanz. v/soci (oltre es. succ)	3.782.077,30	-865.932,67	2.689.207,39
Altri debiti (entro es. succ)	1.807,54	1.291,10	516,44
Ratei e risconti passivi	0,00		0,00

In relazione alle variazioni sopra indicate si forniscono i seguenti chiarimenti:

ATTIVO

Crediti: i crediti per un totale di € 106.335 si riferiscono a crediti:

esigibili entro l'esercizio successivo:

- fatture per Euro 30.922,88 di cui da emettere per Euro 28.513 relative alle prestazioni attinenti la costruzione/assegnazione degli alloggi rese dalla Cooperativa esclusivamente a

favore dei soci in attuazione alla Circolare del Ministero delle Attività produttive n. 648 del 13/01/2006;

- erario c/IVA per € 3.234 ;
- fornitori c/anticipi per € 126;
- crediti per cauzioni per € 131;
- crediti per anticipi Euro 700;
- Crediti per ritenute d'acconto per Euro 6 riportati con segno negativo tra i debiti;
- Crediti verso Soci Euro 71.912.

esigibili oltre l'esercizio successivo:

Non vi sono crediti esigibili oltre l'esercizio successivo.

Risconti e ratei attivi:

Non vi sono ratei o risconti attivi.

Attività finanziarie (non costituenti immobilizzazioni)

- quota sociale per iscrizione al Consorzio Bissuola per € 1.500 per la gestione degli oneri di urbanizzazione in detta area.

PASSIVO

Patrimonio Netto

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nei componenti del patrimonio netto, previsto dall'art. 2427, c. 1, punto 4,:

Prospetto delle variazioni intervenute nei componenti del Patrimonio Netto

Voci	Consistenza Iniziale	Aumenti di capitale	Aumenti di Cap. gratuito	Riduzioni di capitale rest quote	Altre dest. dell'utile	Altre variazioni versamenti o soci	Consistenza finale
Capitale Sociale	15.750			-2.066			13.684
Riserva legale	377				38		415
Riserve Statutarie	264				85		349
Altre riserve	0,00						0
Perdite portate a nuovo	0,00						0
Utile/per esercizio	126,33						-16.178
Totale	16.517,17			-2.066	123	-16.305	-1.731

Capitale Sociale

Il capitale sociale è formato da quote pari a € 258,22 per socio (n. soci 53) ed è pari a € 13.684.

La cooperativa ha la riserva legale per € 415 di cui Euro 258,41 per quota sociale non restituita e per arrotondamenti derivanti dalla conversione del Capitale Sociale in Euro.

La riserva statutaria per Euro 349 è costituita da utili accantonati.

Le riserve sono indivisibili ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 904/77.

Debiti: i debiti per € 4.036.576 si riferiscono a:

esigibili entro esercizio successivo:

- debiti v/fornitori per € 33.887 di cui fatture da ricevere per € 2.150;
- debiti v/soci recessi per € 516;
- debiti tributari per € 314;
- erario c/ ritenute IRPEF su int. att. per credito di € 6 riportate con segno negativo;

esigibili oltre esercizio successivo:

- debiti per finanziamenti da/soci per € 2.689.207 relativi a versamenti infruttiferi dei soci in conto acquisizione immobile.
- Debiti verso Istituti di credito per Mutuo ipotecario per € 1.312.640.

CONTO ECONOMICO

A -VALORE DELLA PRODUZIONE	saldo al 31.12.10	Euro	92.546
	saldo al 31.12.09	Euro	835.047

	variazione	Euro	-742.501
	variazione %		-88,91%

I ricavi ed i proventi sono stati iscritti al netto dei resi, sconti e abbuoni ad essi relativi. Sono relativi a opere e servizi di durata ultrannuale resi esclusivamente a favore dei soci della cooperativa per la costruzione di appartamenti da assegnare in proprietà divisa.

B -COSTI DELLA PRODUZIONE

	saldo al 31.12.10	Euro	92.570
	saldo al 31.12.09	Euro	835.225

	variazione	Euro	-742.655
	variazione %		-88,92%

C – PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Tra i proventi finanziari interessi attivi su c/c bancari per Euro 24;

Tra gli oneri interessi passivi per Euro 305.

D – PARTITE STRAORDINARIE

Sopravvenienze attive per Euro 790.

Sopravv.passive relative a rettifiche per € 16.663 per la maggior parte riferite alla perdita sulla vendita del terreno in San Donà di Piave..

Le altre indicazioni richieste dall'art. 2427 con le semplificazioni previste dall'art. 2435 bis, sono le seguenti:

4 (5) - ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE

La nostra società possiede una partecipazione relativa ad una quota del Consorzio Bissuola, partecipazione finalizzata esclusivamente alla ripartizione tra i soggetti interessati degli oneri di urbanizzazione dell'area..

5 (6) - AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI.

Non vi sono crediti di durata residua superiore a cinque anni.

La Cooperativa ha accesso Mutuo ipotecario per l' intervento di Padova che prevede alloggi assegnati ai soci in proprietà indivisa .

6 (8)- AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE

Nell'esercizio non vi sono stati oneri finanziari imputati a valori dell'attivo dello stato patrimoniale.

7 (11) - AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONE ART. 2425 n. 15 DIVERSI DAI DIVIDENDI

Non vi sono proventi da partecipazione.

8 (18) - AZIONI, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI

La nostra società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni o titoli o valori simili.

9 - INDICAZIONI RICHIESTE DA LEGGI SPECIALI

A) - Relativamente alla relazione sulla gestione prevista dall'art. n. 2428 Codice Civile i sottoscritti amministratori si avvalgono della facoltà di non compilarla prevista dall'ultimo comma dello art. n. 2435-bis codice civile, e in proposito forniscono le seguenti informazioni previste dai nn. 3 e 4 del citato art. 2428 Codice Civile:

N.3 - la nostra società non possiede né direttamente né tramite società fiduciarie o interposta persona, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti;

N.4 - durante l'esercizio non vi sono stati né acquisti né vendite di azioni o quote di cui al precedente punto sia diretti che tramite società fiduciarie o interposta persona.

B) - Ai sensi dell'art. 10 della L.19.3.83 n. 72 si segnala che non sono mai state effettuate variazioni dei criteri di valutazione rispetto al prezzo di acquisto delle immobilizzazioni.

C) - In conformità al disposto dell'art. 2545 del Codice civile si segnala che i criteri seguiti per il conseguimento degli scopi mutualistici sono conformi al dettato statutario. L'attività del Consiglio di Amministrazione (vedi premessa) ha per obiettivo primario la realizzazione di appartamenti da assegnare in proprietà divisa ai soci, al miglior prezzo di mercato,

salvaguardando nel contempo i parametri qualitativi. Il numero degli interventi già portati a conclusione con successo dimostra l'impegno e la serietà della società.

D) MUTUALITA'

Secondo quanto disposto dagli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si rappresenta che la Coop.Sirio possiede i requisiti previsti per la mutualità prevalente. In particolare rispetta la previsione di cui al punto 1 dell'art. 2512 citato in quanto svolge l'attività esclusivamente in favore dei soci per i quali vengono costruiti gli alloggi da assegnare successivamente in proprietà. I ricavi dalle vendite dei beni e delle prestazioni dei servizi verso i soci (lett.a, 1° comma, art. 2513 C.C.) sono pari al 100% del totale dei ricavi della Cooperativa.

E) COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI

Al Consiglio di Amministrazione non spettano compensi ma solo il rimborso delle spese sostenute e documentate.

Per l'attività di revisione legale dei conti il compenso spettante al Revisore Contabile è pari ad Euro 1.040,00.

F) PRIVACY –D.LGS n. 196/2003

Relativamente agli obblighi legati alla Legge sulla Privacy D.Lgs n. 196 del 30/06/2003 il Consiglio di Amministrazione, in funzione del mandato conferito agli Studi SOGES per l'elaborazione dei dati, ritiene di non adottare ulteriori misure in merito agli adempimenti di legge in quanto la Cooperativa non detiene alcun dato oltre a quelli elaborati dal su detto Studio.

G)- REGIME FISCALE

La Cooperativa Sirio, a mutualità prevalente, adotta il regime di parziale assoggettamento ad IRES. assoggettando a prelievo per la tassazione una porzione di utile pari al 30%.

Ai fini del calcolo dell'IRAP l'art. 17, co. 4 della D.Lvo 446/97 prevede che la base imponibile della cooperativa edilizia (divisa e indivisa) è determinata con gli stessi criteri previsti per gli enti non commerciali ai sensi dell'art. 10, commi 1 e 2. La cooperativa non ha dipendenti, né rapporti di collaborazione coordinata e continuativa utili ai fini della determinazione dell'imponibile IRAP. Non si rilevano imposte differite e anticipate.

Nel dichiararVi che i valori e le notizie riportati rappresentano fedelmente la situazione della cooperativa e sono corrispondenti con le risultanze contabili, Vi invitiamo a deliberare sull'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2010 e al ripianamento della perdita derivante dalla restituzione dell'area edificabile denominata AIU/3A. Il C.d.a. propone all'Assemblea di esprimersi in merito alle seguenti proposte:

- a. Ripartire la perdita tra i soci in eguale modo;
- b. Ripartire la perdita tra i sei soci che hanno realizzato le abitazioni in San Donà di Piave proporzionalmente alla spesa sostenuta o in eguale modo. Visto che il comune di San Donà di Piave alla richiesta di aree edificabili, consegnò e rogìtò prima l'area AIU/3A e successivamente il lotto PN 13 e 15, dove i soci hanno, potuto realizzare le proprie abitazioni. Già nel 2008 non essendoci soci prenotatari fu ripartito su tutti i soci le spese sostenute

sull'area, ma solo sei di questi soci, grazie alla cooperativa hanno realizzato le proprie abitazioni, beneficiando delle agevolazioni fiscali e hanno potuto realizzarsi una abitazione che ha un valore superiore sul mercato.

Venezia-Chirignago, li 04/03/2011

Russo Filippo	“Firmato”
Calabrese Angelo	“Firmato”
Recalenda Claudio	“Firmato”
Malvezzi Umberto	“Firmato”
Bellotto Gianpietro	“Firmato”

“COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA”

“Imposta di bollo assolto in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Venezia autorizzata con provv. Prot. N. 18676/2000/A.S. del 24/08/2000 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Venezia 1”

Dichiarazione di conformità dell'atto:

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.