



**COOPERATIVA
DI
COSTRUZIONI**

società cooperativa dal 1908



bilancio consuntivo 2007

Codice fiscale e partita iva 00175840362
Reg. Imprese C.C.I.A.A. di Modena 00175840362
Albo Società Cooperative n. A115076
Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente
Categoria Cooperative di Produzione e Lavoro
www.cooperativadicostruzioni.it
www.cooperativadicostruzioni.com
e-mail: cdc@cdc.mo.it

Sede legale

Presidenza, Direzione
Servizio Commerciale
Servizio Tecnico e Amministrativo

41100 Modena
via Repubblica Val Taro 165
tel. 059 411111 • fax 059 411200

Uffici decentrati

37100 Verona
via Barsanti 23
tel. 045 989447 • fax 045 8510873

45100 Rovigo
via N. Sauro 5/g
tel. 348 2894553 • fax 348 2894514

00155 Roma
via B. Bardanzellu 45
tel. 06 4064160 • fax 06 4064594

Stabilimento prefabbricato

41011 Campogalliano Mo
via Roveda 8
tel. 059 851766 • fax 059 851734

Sommario	Struttura aziendale	3
	Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione	5
	Bilancio al 31.12.2007	19
	Nota integrativa al Bilancio d'esercizio	23
	Relazione del Collegio Sindacale	55
	Verbale Assemblea dei soci	59
	Verbale della seduta del Consiglio di Amministrazione	65
	Relazione della società di revisione sul Bilancio al 31.12.07	69
	Relazione sulla gestione al Bilancio Consolidato	71
	Bilancio e Nota integrativa al Bilancio Consolidato	75
	Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio Consolidato	101
	Relazione della società di revisione sul Bilancio Consolidato	103

Struttura aziendale

Direzione operativa

Ivano Malaguti	Presidente
Vanni Monti	Vice Presidente e Direttore Produzione
Vainer Bizzarri	Direttore Commerciale
Giancarlo Ceranovi	Direttore Amministrativo
Massimo Bruni	Direttore Prefabbricato
Saverio Santini	Direttore Immobiliare
Giulio Spornazza	Direttore Area Centro
Giovanni Gualmini	Direttore Area Lavori Speciali

Consiglio di Amministrazione in carica dal 13.06.2008

Presidente
Ivano Malaguti
Vice Presidente
Vanni Monti
Consiglieri
Carlo Addrizza
Vainer Bizzarri
Alessandro Boni
Massimo Bruni
Danilo Bussandri
Adler Camurri
Luigi Gavioli
Ivano Malaguti
Stefano Monari
Vanni Monti
Nivia Mora
Monica Piccinini
Carlo Pignatti
Costantino Rosa
Saverio Santini
Mauro Tioli

Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione



Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione al bilancio al 31/12/2007

Un cordiale saluto ai Soci della Cooperativa di Costruzioni presenti in sala e un ringraziamento agli invitati che hanno accettato di partecipare ai lavori di questa nostra assemblea in cui presentiamo i contenuti economici e finanziari di un anno di lavoro.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2007 sarà ricordato nel tempo perché per la prima volta la Cooperativa di Costruzioni si posiziona oltre i 200 milioni di euro, per la precisione il giro d'affari raggiunge i 236,45 milioni di euro (un aumento del 38% rispetto l'anno precedente) con un utile netto di 2,14 milioni di euro dopo avere pagato imposte per 1,68 milioni di euro; nell'anno 2007 sono terminati i lavori di costruzione della nostra nuova sede, inaugurata ufficialmente nella giornata di oggi, un edificio innovativo, fortemente domotizzato con ampi spazi vetrati con tanta e tanta luce, un ambiente ideale per lavorare con soddisfazione e serenità. L'occupazione cresce e contestualmente si incrementa la base sociale.

Miglioriamo gli obiettivi del budget, crescono i ricavi, aumenta l'utile, diminuiscono gli oneri finanziari e consolidiamo una ragguardevole posizione finanziaria netta.

Si conclude un lustro caratterizzato da risultati economici positivi accompagnati da buoni flussi di tesoreria che hanno consentito di contenere mediamente l'indebitamento oneroso al di sotto del 25% dei mezzi propri.

Possiamo affermare che si sta concludendo il ciclo espansivo delle costruzioni più lungo del dopoguerra, stiamo parlando di oltre dieci anni di crescita continuata.

Si conclude un lungo periodo in cui la prolungata bolla immobiliare ha trainato il settore delle costruzioni.

La bolla si sta sgonfiando, i consumi sono previsti in diminuzione mentre la crescita delle materie prime agricole ed energetiche spinge l'inflazione che ha raggiunto e superato la soglia del 3% e probabilmente rientrerà moderatamente e in tempi lunghi.

A conti fatti la nostra economia cresce con un tasso modesto ed inferiore alla crescita media dei paesi dell'area euro, siamo il fanalino di coda.

Le previsioni per il prossimo lustro non sono incoraggianti poiché la carenza di liquidità presente sui mercati finanziari con relativa crisi del credito, comporterà un ulteriore aumento del costo del denaro, diminuirà la crescita economica e salirà l'inflazione; le stime parlano di una crescita media di 1,5 punti in percentuale e ci lasciano all'ultimo posto fra i paesi della Unione Economica e Monetaria Europea.

Siamo di fronte ad un rallentamento generalizzato che coinvolge tutto il mondo poiché anche per paesi come la Cina e l'India si prospetta una crescita ad una sola cifra pur rimanendo alto il differenziale con i paesi dell'area euro.

Il rallentamento dei paesi emergenti e la probabile recessione negli USA produrranno un rallentamento della crescita media a livello internazionale; avremo una contrazione dei consumi, un calo degli investimenti pubblici, un minore sviluppo e quindi le imprese saranno costrette a maggiori investimenti a lungo termine e ad operare con rischi più elevati sul mercato pubblico.

È evidente che incontreremo maggiori difficoltà ma non possiamo fermare il nostro cammino.

Servirà un mercato del lavoro efficiente, meritocratico, politiche di sostegno per chi cerca opportunità di lavoro e meno protezionismo occupazionale.

Per continuare ad avere buoni risultati dobbiamo perseguire un miglioramento della capacità produttiva nel rispetto dei tempi e della qualità, crescere professionalmente eliminando gli sprechi ed aumentando le conoscenze tecniche.

Nel futuro possiamo pensare di crescere solamente aumentando la nostra progettualità, diversamente diventeremo i subappaltatori di coloro che sono in grado di pensare, di progettare, di costruire, di finanziare e di gestire l'intera opera. Stiamo facendo un paio di esperienze attraverso due società nel settore del project financing e siamo impegnati nello studio di altre opportunità.

A piccoli passi ci stiamo muovendo in questo mercato dove serve finanza, innovazione, cultura tecnica, capacità di negoziazione e contrattazione.

Dovremo fare cose diverse, condividere il cambiamento e misurarci su queste nuove attività.

Il tema delle opere pubbliche rimane irrisolto, mancano i finanziamenti, le pubbliche amministrazioni non hanno capacità di spesa.

Siamo l'unico paese dell'area euro con un debito pubblico superiore al PIL e questo paralizza il mercato delle infrastrutture che continua a non decollare.

Le imprese devono essere leader in almeno uno dei settori in cui operano, noi ci siamo specializzati nella gestione dell'appalto pubblico ma questo mercato si contrae sempre più; dobbiamo continuare, per non disperdere la professionalità acquisita, a ricercare opportunità di lavoro in appalto, spingendo la nostra ricerca oltre i confini nazionali.

Le imprese di entità più grandi hanno spostato il loro fatturato all'estero per quote consistenti, noi abbiamo iniziato a guardarci intorno per capire.

Siamo fra le prime trenta imprese italiane del settore e consapevoli di quanto sia modesta la dimensione delle imprese italiane in relazione a quella dei grandi contractors europei, cinesi e americani. I grandi mercati sono rappresentati dall'Europa, dal Medio Oriente, dall'Asia e dal Nord America.

Noi ci siamo soffermati sul primo e abbiamo tralasciato completamente gli altri che non sono alla nostra portata.

Per realizzare la politica di coesione economica e sociale dell'Unione Europea sono stati istituiti degli strumenti finanziari che consentiranno di dare una risposta alla fortissima domanda nel settore delle infrastrutture nei paesi dell'Europa dell'Est e più in generale nel settore relativo alle fonti energetiche rinnovabili.

Abbiamo costruito alleanze e collaborazioni con il Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna, che rappresenta per noi la struttura commerciale di riferimento, per trovare spazio in questi mercati dove stiamo approfondendo lo studio su alcune commesse.

Possiamo riassumere la nostra strategia commerciale in tre punti fondamentali:

- 1) Lavori in appalto da ricercarsi in Italia e nell'ambito dei paesi europei in via di sviluppo;
- 2) Graduale inserimento in quel mercato che vede la progettazione, la costruzione, la vendita e la gestione parziale dell'opera finanziata per rientrare nel tempo dall'investimento;
- 3) Valorizzazione e promozione del consistente portafoglio immobiliare creato negli ultimi anni;

Il mercato del lavoro è cresciuto, il tasso di disoccupazione è sceso al 7,4%, un dato storico per l'area euro.

Continua la crescita dei lavoratori stranieri. In Italia siamo al 5,6% della popolazione complessiva per un totale di 3,3 milioni di persone.

Nel nostro paese sicuramente c'è stato un contributo dovuto alla crescita e un contributo dovuto all'emersione.

È necessario continuare con una politica di rigore per fare emergere il sommerso.

Le entrate sono cresciute per l'apporto spontaneo dato dai contribuenti e per l'aumento delle imposte locali; la pressione fiscale è passata dal 42,1% al 43,3% del PIL.

Serve una maggiore equità fiscale e una politica ferrea nei confronti degli evasori parziali e totali che stando ai dati che vengono pubblicati sono un vero e proprio esercito. La pressione fiscale è molto alta ma potrà diminuire solamente se si riuscirà a coinvolgere con equità e continuità tutti i contribuenti.

L'azione del governo è stata virtuosa verso le entrate ma non possiamo dire altrettanto per le uscite, la spesa pubblica e gli sprechi sembrano ingovernabili.

I costi della politica vanno rivisti, servono tagli impopolari, serve onestà per ridare credibilità e dignità ad un impegno sociale indispensabile per la democrazia.

Dopo il 14 aprile abbiamo un governo con una larga maggioranza al Senato e alla Camera quindi non esistono impedimenti per legiferare nell'interesse del paese, se ciò non si verificasse sarebbe una grandissima sconfitta per tutti.

Il bilancio d'esercizio 2007 di Cooperativa di Costruzioni

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2007 si chiude con un utile netto di 2.144.454 euro dopo aver attribuito a titolo di ristorno ai soci, proporzionalmente alla quantità e alla qualità degli scambi mutualistici, la somma di 360.000 euro, effettuato ammortamenti per 8.880.854, accantonamenti al fondo svalutazione crediti per 250.589 e rettifiche sul valore delle partecipazioni ed immobilizzazioni finanziarie per 13.480 euro.

La struttura del conto economico

Comparando in termini sintetici le classi in cui si suddivide il conto economico abbiamo:

(valori espressi in milioni di euro)

	2006	2007
valore della produzione	171,36	236,45
costi della produzione	-168,33	-232,91
differenza valori e costi	3,03	3,54
proventi e oneri finanziari	0,89	0,27
rettifica di valore attività finanziarie	-0,12	-0,01
proventi e oneri straordinari	0,16	0,03
risultato prima delle imposte	3,96	3,83
imposte	-1,94	-1,69
utile d'esercizio	2,02	2,14

Analisi della struttura patrimoniale

La struttura patrimoniale, raggruppata nelle sue aggregazioni più significative, evidenzia:

(valori espressi in milioni di euro)

	2006	2007
attività a breve	576,1	662,6
attività immobilizzate	26,1	24,3
totale attività	602,2	686,9
passività a breve	541,7	628,0
passività a medio lungo	15,0	11,3
patrimonio netto	45,5	47,6
totale passività	602,2	686,9

La struttura finanziaria

La struttura finanziaria articolata tra le fonti e gli impieghi si presenta:

(valori espressi in milioni di euro)

	2006	2007
attività finanziaria a breve	22,1	22,08
passività finanziaria a breve	6,4	10,44
indebitamento finanziario netto a breve	15,7	11,64
attività finanziaria oltre 12 mesi	-	-
passività finanziaria oltre 12 mesi	6,8	2,94
indebitamento netto	-8,9	-8,70
totale indebitamento lordo	13,2	13,38

Dati gestionali delle quattro aree produttive

Il consuntivo della Cooperativa di Costruzioni migliora il preconsuntivo arrivando ad un utile lordo di 10,45 milioni di euro.

Il monte lavori è stato pari a circa 2,87 volte il capitale investito.

Come vedremo successivamente questo dato medio sintetizza i quattro settori in cui si sviluppa la nostra attività, molto diversi fra loro e con problematiche di utile lordo, capitale investito e prospettive future decisamente diverse.

Area edile nord

(valori espressi in milioni di euro)

	Preconsuntivo	Consuntivo
ricavi	135,08	135,55
margine contributivo netto	7,35	7,44
	5,4%	5,5%
struttura tecnica	2,11	2,14
	1,6%	1,6%
1° margine industriale	5,23	5,31
	3,9%	3,9%
servizi alla produzione	0,69	0,65
	0,5%	0,5%
costi commerciali	1,00	1,03
	0,7%	0,8%
utile lordo	3,53	3,62
	2,6%	2,7%

Il consuntivo dell'area al 31/12/2007 conferma le previsioni arrivando ad un utile lordo di 3,62 milioni di euro.

Il monte lavori, inteso come la somma fra il fatturato e la differenza fra i lavori in corso finali e i lavori in corso iniziali è stato pari a circa 9,34 volte il capitale investito che ammonta a circa 14,4 milioni di euro (l'importo non comprende il capitale non operativo pari a circa 4,9 milioni di euro).

Confrontandoci con il bilancio precedente possiamo affermare che il capitale investito è diminuito mentre la sua rotazione è migliorata nettamente.

L'utile lordo in percentuale rimane contenuto mentre i ricavi incrementano notevolmente.

L'area continua ad essere caratterizzata da appalti pubblici acquisiti al massimo ribasso, con valore aggiunto da conquistare quotidianamente attraverso una gestione dei costi, dei tempi di realizzo, degli incassi e soprattutto del contratto.

Anche per l'anno 2007 la nostra presenza si è concretizzata su quasi tutto il Nord Italia con l'esclusione di due regioni, la Valle d'Aosta e il Piemonte.

Nella nostra città abbiamo ultimato il Centro di Medicina Rigenerativa, la Facoltà di Ingegneria, la nuova sede della Polizia Municipale, la nuova sede dell'ARCI, la Scuola Elementare di Cognento; stiamo realizzando il nuovo Pronto Soccorso al Policlinico, la 4° linea dell'inceneritore ed abbiamo iniziato i lavori di costruzione della Scuola Media G. Marconi.

Nella città di Milano stiamo realizzando un intervento per l'istituto bancario Unicredit.

Nel mese di maggio del corrente anno è stato inaugurato il Palazzo dei Congressi di Riccione, un edificio multifunzionale destinato ad avere una grande rilevanza per la Riviera Romagnola.

A Verona sono iniziati i lavori di recupero del silos di ponente dell'Ex Caserma Santa Marta che sarà adibito ad aule di studio per studenti universitari ed abbiamo praticamente ultimato la ristrutturazione della Biblioteca Civica.

Nella città di Bolzano abbiamo ultimato i lavori della scuola Gastainer mentre continua la costruzione del terzo lotto dell'Università e del complesso residenziale costituito da 137 alloggi.

Nell'ambito dei lavori infrastrutturali a Ronchis (Udine) stiamo costruendo il nuovo casello per le Autovie Venete, a Spinea (Venezia) sempre nel mese di maggio del corrente anno è stata inaugurata la nuova stazione ferroviaria con il relativo collegamento con la città lagunare mentre proseguono i lavori della Nuova Circonvallazione di Ravenna con il collegamento a Porto Corsini.

Nel campo ospedaliero proseguono i lavori del polo ospedaliero di Udine, dell'ospedale Maggiore a Milano, dell'ospedale di Sassuolo, dell'ospedale Torregalli a Firenze, dell'ospedale San Giovanni a Gorizia e a Rovigo sono iniziati i lavori di costruzione di un nuovo padiglione dell'ospedale.

In Liguria, a Sarzana, abbiamo ultimato le opere idrauliche del Canale Lunense.

Area edile centro

(valori espressi in milioni di euro)

	Preconsuntivo	Consuntivo
ricavi	37,50	40,61
margine contributivo netto	2,64	2,40
	7,0%	5,9%
struttura tecnica	0,63	0,65
	1,7%	1,6%
1° margine industriale	2,00	1,75
	5,3%	4,3%
servizi alla produzione	0,12	0,12
	0,3%	0,3%
costi commerciali	0,07	0,06
	0,2%	0,2%
utile lordo	1,81	1,56
	4,8%	3,9%

Il consuntivo dell'area al 31/12/2007 è in leggera contrazione nonostante la crescita dei ricavi.

Siamo in presenza di commesse complesse e critiche che richiedono un grandissimo impegno tecnico e gestionale.

Il capitale investito raggiunge 8,8 milioni di euro mentre la sua rotazione si colloca a 4,7 volte (l'importo non comprende il capitale non operativo pari a circa 0,5 milioni di euro).

Il dato sopra esposto non comprende l'intervento immobiliare di Lunghezza che

a fine anno presentava un immobilizzo di 5,4 milioni di euro.

L'interporto di Fiumicino, il Museo d'arte contemporanea di Roma, la ristrutturazione della biblioteca Hertziana, i lavori per l'istituto bancario Unicredit, la ristrutturazione per la società Liegi Properties, l'intervento immobiliare di Lunghezza e le due infrastrutture Monti Lepini e Sora-Frosinone hanno consentito di sviluppare grandi volumi con un risultato complessivo che viene influenzato dal dato negativo che continuiamo a registrare sul lavoro del Museo d'arte contemporanea di Roma.

Continuano le problematiche relative ai lavori di urbanizzazione a Lunghezza, difficoltà che non ci competono ma che ci coinvolgono in quanto non ci consentono di consegnare gli alloggi agli acquirenti.

Area edilizia prefabbricata

(valori espressi in milioni di euro)

	Preconsuntivo	Consuntivo
ricavi	14,93	14,59
margine contributivo netto	1,82	1,82
	12,2%	12,5%
struttura tecnica	0,76	0,78
	5,1%	5,3%
1° margine industriale	1,05	1,04
	7,1%	7,1%
servizi alla produzione	0,05	0,05
	0,3%	0,4%
costi commerciali	0,20	0,21
	1,4%	1,4%
utile lordo	0,80	0,78
	5,4%	5,3%

Il consuntivo dell'area al 31/12/2007 conferma sostanzialmente le previsioni del budget.

Il monte lavori, inteso come la somma fra il fatturato e la differenza fra i lavori in corso finali e i lavori in corso iniziali, risulta molto alto in relazione al capitale investito in quanto quest'ultimo è pari a 0,3 milioni di euro; l'attività si autofinanzia.

In questa area il risultato economico viene ulteriormente migliorato dalla dinamica finanziaria positiva.

Le commesse iniziate nel 2007 sono partite con una marginalità modesta e sostanzialmente l'hanno mantenuta.

L'intervento per Coop Estense a Ravarino, la Lamieral a Modena, l'intervento per Coop Cartai a Modena, l'edificio per Fin Company a Castelfranco Emilia, le opere prefabbricate per Italcarni a Carpi, l'intervento per Coptip a Modena e il cantiere per l'immobiliare La Perla a Bologna sono state le realizzazioni più consistenti all'interno del settore.

Continuano le difficoltà del mercato, i prezzi sono contenuti poiché l'offerta supera la domanda.

Area immobiliare

(valori espressi in milioni di euro)

	Preconsuntivo	Consuntivo
ricavi	31,48	34,04
margine contributivo netto	4,95	5,29
	15,7%	15,6%
struttura tecnica	0,67	0,68
	2,1%	2,0%
1° margine industriale	4,27	4,61
	13,6%	13,5%
servizi alla produzione	0,12	0,12
	0,4%	0,4%
costi commerciali	-	-
	-	-
utile lordo	4,15	4,49
	13,2%	13,2%

Il consuntivo dell'area al 31/12/2007 conferma il preconsuntivo con un utile lordo di 4,49 milioni di euro ed evidenzia un netto miglioramento delle previsioni di budget.

Si tratta di un buon risultato ma il mercato ha subito un forte rallentamento, complessivamente i compromessi di vendita sono stati inferiori rispetto alle attese. Il monte lavori, inteso come la somma fra il fatturato e la differenza fra i lavori in corso finali e i lavori in corso iniziali, risulta pari a 0,8 volte il capitale investito; il leggerissimo miglioramento del dato rispetto al passato è dovuto all'incidenza dell'attività per conto terzi.

In questa area il capitale investito ammonta a circa 34,6 milioni di euro.

Il settore è stato impegnato nella realizzazione di quattro piani particolareggiati, non ancora completati, denominati "Area Ex-Corni" a Modena, "Parco RE Mesina" a Carpi (Modena), "Residenziale Le Cime" a Rovigo, "Residenziale Le Colline" a Taneto (Reggio Emilia).

Nell'anno 2008 prevediamo di partire con i lavori di ristrutturazione dell'ex manifattura tabacchi e con le opere dell'ex mercato bestiame.

Area commerciale

Le difficoltà che sono emerse nel mercato delle costruzioni, per la mancanza di investimenti pubblici, ci hanno pesantemente coinvolti.

Le commesse che abbiamo acquisito non ci hanno consentito di raggiungere il budget programmato, dovremo incrementare l'attività commerciale per ripristinare il portafoglio, allargando le aree di influenza e guardando alle opportunità che il mercato europeo può fornire nell'ambito delle infrastrutture.

Ci stiamo gradualmente inserendo nel mercato dei project, a Modena ci siamo aggiudicati con altri partners la concessione per la progettazione, la costruzione e la gestione del parcheggio interrato nel parco "Novi Sad".

A Roma, sempre in società con altre imprese, siamo stati nominati promotori di tre interventi in project; si tratta del Polo Artigianale di Pietralata-Borghetto Galvani, della costruzione e gestione del parcheggio interrato a Vialetto Labieno e di una medesima struttura in via Guido Reni.

Queste nuove opportunità consentiranno di sopperire alle difficoltà che incontriamo nel mercato pubblico tradizionale di riferimento dove crescono le imprese a fronte di un forte calo dei bandi di gara.

Dobbiamo lavorare per costruire opportunità di lavoro perchè il tradizionale approccio rivolto esclusivamente alla ricerca di bandi di gara con finanziamenti pubblici si restringe sempre più, questo è un dato di fatto che a noi non piace ma non possiamo ignorarlo.

Questo cambiamento coinvolgerà tutta l'azienda, servirà un approccio più imprenditoriale da parte della struttura commerciale, della struttura produttiva e della struttura amministrativa.

Rapporti con società controllate e collegate

(valori espressi in euro)

Il valore delle partecipazioni al 31/12/07 ammonta complessivamente a 8.001.192 euro con un incremento di 165.018 euro rispetto al 31/12/06 sostanzialmente determinato dalla sottoscrizione del capitale sociale della società immobiliare Ponte Alto spa (+155.000).

I finanziamenti concessi alle società controllate, collegate e consortili per far fronte alle esigenze che si vengono a creare durante la loro attività di produzione ammontano a 9.469.761 euro. I rapporti economici intervenuti con le stesse sono regolati a normali condizioni di mercato. Si precisa che a seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 Dicembre 2003 n. 344, la Cooperativa e la società collegata Modena Fiori srl, hanno esercitato l'opzione per il regime di tassazione per trasparenza disciplinato dall'art. 115 del Tuir per i tre periodi di imposta 2005/2006/2007. Tale istituto (la cui opzione è stata esercitata nuovamente per il triennio 2008/2010) consente di imputare il reddito Ires direttamente ai soci per trasparenza in proporzione alle rispettive quote di partecipazione secondo rapporti reciproci regolamentati attraverso opportuni accordi.

Nessuna società partecipata detiene quote del capitale sociale della cooperativa. Per maggiori dettagli sulle società del gruppo si rimanda alla nota integrativa ed al bilancio consolidato limitandoci in questa sede ad un aggiornamento sintetico delle società controllate e collegate:

Controllate:

1) S.C.A.R. Società Costruzioni Appalti Ristrutturazioni srl - Modena

Quota di partecipazione 100%

- capitale sociale 96.900 euro

- finanziamenti 295.918 euro erogati al 31/12/07

La società è proprietaria dei seguenti immobili:

- un garage in via Pelusia a Modena;
- ha inoltre acquisito con contratto di locazione finanziaria dal C.C.F.S di Reggio Emilia gli immobili posti in Campogalliano (MO) adibiti a magazzino e stabilimento del prefabbricato della Cooperativa di Costruzioni alla quale sono stati concessi in locazione.

2) Sviluppo Immobiliare srl - Modena

Quota di partecipazione 100%

- capitale sociale 46.800 euro
- la società ha erogato un finanziamento alla Cooperativa che al 31/12/07 ammonta a 115.792 euro.

La società è proprietaria di:

- n. 21 posti auto in via Notari a Modena.

Collegate:

Le partecipazioni in società collegate sono le seguenti:

	nostra quota
Centro Comm.le Carpi srl - Carpi MO	34,33%
COIM srl - Pescara (in liquidaz.)	50,00%
Fondo Scala srl - Cento FE	50,00%
I.M. Immobiliare Tivoli srl - Roma	23,61%
Immob. S. Anna srl - Modena	25,00%
Immob. Ponte Alto spa	25,00%
Immobiliare Reiter spa - Modena	33,00%
Insula srl - Carpi MO	49,00%
Maya Costruzioni srl - Modena	45,80%
Modena Fiori srl - Carpi - MO	50,00%
Modena Invest srl - Modena	50,00%
Pool Ambiente srl - Reggio Emilia	50,00%
Residence Park spa - Modena	22,50%
S.I.N.T.A srl - Roma	25,00%
Uffici Comun. Formigine spa - PR	30,00%

Nell'esercizio sono continuate le realizzazioni immobiliari attraverso le società: Centro Commerciale di Carpi srl (edifici a destinazione aziendale e commerciale in località Zappiano - Carpi), Insula srl (urbanizzazioni sul terreno situato in località "Canalvecchio" a Carpi in preparazione dell'avvio di una grossa iniziativa di edilizia residenziale), Maya srl (realizzazione di 48 alloggi in via delle Suore a Modena), Modena Fiori srl (iniziativa immobiliare nel "comparto Corassori" di Modena), ed inoltre è stata acquisita una vasta area edificabile attraverso la soc. Immobiliare Ponte Alto spa, con lo scopo di realizzare una iniziativa immobiliare in Modena loc. Ponte Alto.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale applicabile alle società cooperative.

Ammontano a 1.687.816 euro (con un decremento di 254.330 euro rispetto al 2006), quale saldo algebrico costituito da imposte correnti per 2.241.624 euro (di cui 1.033.032 euro per Irap ed 1.208.592 euro per Ires) e imposte anticipate per - 553.808 euro (di cui - 66.054 euro per Irap e - 487.754 euro per Ires).

Si evidenzia che nell'esercizio, pur in presenza di un notevole aumento del valore della produzione (+ 65.080.628) la Cooperativa non ha registrato un analogo incremento delle imposte, in quanto con particolare riferimento alla determinazione dell'Irap, hanno trovato applicazione le nuove deduzioni per il personale (il cosiddetto taglio del cuneo fiscale) previste dalla finanziaria 2007. Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai prospetti esplicativi inseriti in nota integrativa.

Eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non vi sono eventi occorsi in data successiva al 31 dicembre 2007 tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale - finanziaria sostanzialmente diversa da quella approvata dagli organi della società, tale da richiedere rettifiche o annotazioni integrative al bilancio d'esercizio.

Il budget 2008 e le prospettive

(valori espressi in milioni di euro)

Il budget 2008 può essere riassunto nei seguenti dati:

Ricavi	210,23
<i>di cui</i>	
Area Nord	133,55
Area Centro	35,90
Area Prefabbricato	13,46
Area Immobiliare	27,31
Risultato prima delle imposte e O.F.	4,73

Il budget è fatto di commesse in portafoglio e già avviate, quindi gli obiettivi possono essere migliorati; avremo un leggero calo in tutte le aree rimanendo complessivamente oltre i 200 milioni di euro.

Ci attende un fortissimo impegno commerciale perché l'obiettivo primario è la ricostituzione di un portafoglio lavori di maggiori prospettive pensando anche a quello che si costruisce fuori dal territorio italiano.

Le prospettive sono meno rosee rispetto al passato, sono diminuiti gli investimenti, il mercato si è contratto ed esiste un problema di liquidità che penalizza l'accesso al credito.

In questo quadro difficile diventa importantissimo l'inserimento in quel grande mercato che si svilupperà nei prossimi sette anni a Milano; l'EXPO 2015 è un evento che darà un impulso a questa fase di stagnazione, noi siamo presenti stabilmente su Milano con la nostra struttura commerciale per operare in collaborazione con il Consorzio Cooperative Costruzioni s.c., le opportunità ci saranno, le aspettative sono tante ma non siamo i soli quindi serve lavoro e impegno con convinzione perché il primo presupposto per ottenere un obiettivo è quello di credere fortemente di poterlo raggiungere.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la cooperativa ha svolto diverse attività al fine di razionalizzare i propri processi produttivi e per migliorare sia qualitativamente che tecnologicamente i propri prodotti soprattutto nell'ambito dell'attività immobiliare. Conseguentemente sono stati organizzati corsi di formazione e aggiornamento per migliorare le conoscenze e competenze del personale.

Risorse umane. Situazione occupazionale. Costo del lavoro.

Nelle aziende le persone con le loro competenze sono determinanti.

Tra le scelte della cooperativa le persone sono al primo posto e i nostri primari obiettivi sono:

- 1) migliorare l'utilizzazione delle capacità del personale aziendale, mantenendo la motivazione alta e creare la percezione di appartenenza ad una realtà aziendale orientata verso la crescita e la continuità;
- 2) condividere la visione delle risorse umane come fattore distintivo, anche competitivo e proporre la valorizzazione delle persone come elemento fondamentale;
- 3) proporre modelli partecipativi come strategia per affrontare e condividere scelte aziendali.

L'attenzione rivolta al miglioramento dell'ambiente di lavoro e all'assunzione di responsabilità, crediamo non vadano disgiunti dai valori da trasmettere e dai codici etici da rispettare.

La Cooperativa sta studiando un sistema per promuovere piani specifici di incentivazione con l'ipotesi di una politica di retribuzione variabile (che interesserà tutta la struttura) collegata agli obiettivi da perseguire nell'ambito di un codice etico di cui ci siamo dotati.

Si riconferma il trend che vede un lieve aumento del personale occupato sia con riferimento al valore di fine anno che al dato annuo medio.

Continua la crescita dei soci lavoratori: siamo passati da 261 a 283 unità con un aumento in termini assoluti di 22 soci.

Il costo medio pro-capite aumenta in termini abbastanza significativi con un incremento del 7% circa e risente del mancato sgravio contributivo INPS-INAIL (11% su contributi e premi) a causa della mancata emanazione del decreto legge attuativo. Il costo pro-capite del personale ammonta a 54.621 euro.

Le ore lavorate pro-capite restano su livelli elevati anche se leggermente inferiori all'anno 2006 (parliamo di 1.864 ore pro-capite nel 2007 contro le 1.867 del 2006).

Sicurezza sul lavoro

Organizzazione del lavoro e qualità d'impresa sono elementi che fanno parte dei nostri obiettivi, dobbiamo però far entrare maggiormente nella nostra cultura la prevenzione come elemento assolutamente inderogabile; evitare infortuni sul lavoro può essere reso possibile solo da una efficace prevenzione attuando una strategia d'intervento articolata partecipata e condivisa da tutti gli attori interessati, partendo dall'utilizzo dei dispositivi individuali di protezione e fornendo un esempio distintivo, anche in questo, nel modo di fare impresa cooperativa. Il fenomeno infortunistico in azienda continua a mantenersi a livelli bassi pur con un lieve peggioramento nel 2007.

Formazione

I programmi sviluppati nel 2007 hanno riguardato sia la sfera della formazione in materia antinfortunistica che quella della formazione professionale alta, per un numero di ore di formazione che è andato via via aumentando nel triennio (1050 nel 2005, 1.950 nel 2006 e 3.000 nel 2007).

Sono stati fatti corsi per la sicurezza sui cantieri (Legge 626), corsi per la normativa ponteggi, corsi per la gestione delle emergenze (pronto soccorso e incendi) e corsi per l'utilizzo di carrelli elevatori-piattaforme di sollevamento.

Nell'ottica della crescita delle risorse umane e dei giovani che dovranno costituire il futuro dell'azienda sono stati sviluppati corsi interni come il corso di "Gestione Cantieri" che ha interessato 42 persone, ed inoltre, con ricorso a enti esterni, 5 dipendenti della Cooperativa hanno partecipato ad un master in management imprese cooperative (MIC).

Procedura di ammissione di nuovi soci

(Art. 2528 c.c.)

In relazione all'ammissione dei nuovi soci, la cooperativa ha agito nel rispetto del fondamentale principio della porta aperta; a tal fine essa, nel proporsi lo sviluppo dell'attività sociale, ha operato anche per incrementare la base sociale attraverso l'adesione di nuovi soci, realizzando buoni risultati che si riscontrano in un incremento netto nella base sociale di 23 unità.

Di seguito si evidenzia la movimentazione intervenuta nel Libro Soci della Cooperativa:

soci ordinari	al 31/12/2006	ammissioni	recessi	al 31/12/2007
operai	152	24	8	168
impiegati	99	11	4	106
dirigenti	14	0	0	14
totali	265	35	12	288

Le determinazioni relative all'ammissione dei nuovi soci sono correlate al riscontro della presenza dei requisiti soggettivi richiesti dallo statuto e alle esigenze/capacità della cooperativa di realizzare l'effettivo rapporto di scambio mutualistico; in ogni caso, le ammissioni sono state coerenti con la capacità della cooperativa di soddisfare gli interessi dei soci, sulla base delle concrete esigenze di sviluppo della stessa, oltre che dalla convinzione che una forte base sociale, più estesa e motivata possa costituire un valore aggiunto inestimabile.

Quadro normativo e politiche sociali

Informativa ai sensi degli art. 2512 - 2513 e 2514 del c.c.

Relativamente alla documentazione del carattere di Cooperativa a Mutualità Prevalente, per la quale si rimanda al dettaglio contenuto in nota integrativa, si precisa, che come per lo scorso anno, la cooperativa rispetta la condizione di prevalenza ai sensi dell'art. 2513 del c.c.: nello scambio mutualistico di cui al punto b) il costo del lavoro dei soci (16.462.426 euro) è superiore al 50% (66,24%) del totale del costo del lavoro di cui all'art. 2425 - primo comma - punto 39 (24.852.712 euro).

In considerazione del rispetto delle clausole mutualistiche previste dallo statuto sociale in conformità al dettato dell'art. 2514 del c.c., la cooperativa conferma di possedere i requisiti per essere considerata a Mutualità Prevalente (CMP).

Infine, ai sensi dell'art. 2512 del c.c., la cooperativa è iscritta dal 23/03/2005 all'Albo Nazionale Società Cooperative al n. A115076 - Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente Categoria: Cooperative di Produzione e Lavoro.

informativa ai sensi dell'art. 2427 del c.c. n. 6 - bis

Gestione del rischio Finanziario

Cooperativa di Costruzioni è esposta ad una varietà di rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di credito, rischio di liquidità e rischio dei tassi di interesse.

Nell'ambito del rischio di mercato, la cooperativa è esposta alla fluttuazione del prezzo delle materie prime. La società è solita stipulare con i fornitori contratti a medio termine per gestire e limitare il rischio della fluttuazione del prezzo.

In merito al rischio di credito, la cooperativa non ha significative concentrazioni di rischio di credito ed ha posto in essere procedure che assicurano una preventiva valutazione circa la solvibilità del cliente.

Una prudente gestione del rischio di liquidità implica il mantenimento di una sufficiente riserva di liquidità; come conseguenza della natura dinamica dell'attività svolta, la funzione tesoreria mira alla flessibilità delle provviste mantenendo linee di credito disponibili.

Il rischio dei tassi di interesse deriva dai finanziamenti a lungo termine. I finanziamenti erogati a tasso variabile, espongono al rischio sui flussi di cassa attribuibile ai tassi di interesse; i finanziamenti a tasso fisso espongono al rischio sul fair value attribuibile al valore del debito.

La politica della cooperativa si basa su una costante valutazione del livello di indebitamento, della sua struttura e della sua duration. Al 31 dicembre i finanziamenti erano a tasso variabile e vi erano operazioni di coperture illustrate nella nota integrativa.

Privacy

Per quanto riguarda gli adempimenti previsti dalle normative sulla Privacy, in particolare il D.L. 196 del 30/06/03, in ottemperanza alle previste regole di tutela e garanzia e nello specifico la regola 26, si riferisce che il Consiglio di Amministrazione in data 29 febbraio 2008 ha approvato nei termini e modalità previsti, l'aggiornamento annuale del documento programmatico sulla sicurezza dei dati (DPSS).

informativa sui criteri nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico

Art. 2545 c.c.

Ai sensi dell'art. 2545 del c.c. e dell'art. 2 della Legge 59/1992 si attesta di aver salvaguardato il carattere mutualistico della cooperativa e di aver raggiunto gli scopi sociali e statutari che, come cita l'art. 3, sono quelli di "ottenere, tramite la gestione in forma associata della cooperativa alla quale prestano la propria attività di lavoro, continuità di occupazione e le migliori condizioni economiche, sociali e professionali".

La cooperativa ha agito per mantenere la piena occupazione dei soci e per remunerare le loro prestazioni di lavoro alle migliori condizioni contrattuali possibili, tenendo conto dell'andamento del mercato e dello specifico settore di riferimento in cui opera che è stato ampiamente descritto nella prima parte della relazione sulla gestione.

La società ha operato, al fine di migliorare la qualificazione professionale e culturale dei soci, investendo per garantire condizioni ottimali nell'ambiente di lavoro.

La cooperativa svolgendo la propria attività nelle diverse zone in cui sono ubicati i cantieri e in considerazione dei diversi uffici decentrati di Verona, Rovigo, Bolzano e della sede secondaria di Roma, ha promosso iniziative per favorire una partecipazione reale all'esercizio democratico della gestione dell'impresa, principale presupposto di sviluppo della cooperativa: sono stati organizzati alcuni eventi di aggregazione e di attività sociale, sono state convocate assemblee separate dei soci in occasione della presentazione e dell'aggiornamento del budget, oltre all'assemblea annuale ordinaria per l'approvazione del bilancio d'esercizio e la nomina degli amministratori.

A tutti i soci viene inviato periodicamente il giornalino aziendale "VerdeNero", ed inoltre la cooperativa opera un continuo aggiornamento del proprio sito internet arricchendolo di informazioni, pubblicazioni, news, dati e filmati, cercando con questa nuova modalità di comunicazione, più aderente ai giorni nostri, di raggiungere tutti i soci, ed in particolare i giovani operatori per incoraggiarli ad una adesione sociale sempre più consapevole.

Attenzione ai Soci è stata prestata anche in occasione dell'approvazione del bilancio 2006 con l'erogazione di dividendi, rivalutazione delle quote sociali, oltre che attraverso l'attribuzione del ristorno, nel rispetto e nei limiti previsti dalla normativa vigente per le Cooperative a Mutualità Prevalente.

Ristorno

Il Consiglio di Amministrazione, così come da delibera del 9 maggio 2008, considerando il risultato positivo del bilancio chiuso al 31/12/2007, propone di attribuire a titolo di ristorno ai soci, proporzionalmente alla quantità e qualità degli scambi mutualistici, la somma di 360.000 euro, che è già stata stanziata nella proposta di bilancio (da sottoporre all'approvazione dell'assemblea) nel costo del lavoro dei soci (voce B9 del conto economico).

Proposte all'assemblea

Tale somma è stata determinata nel rispetto dei criteri, delle condizioni e dei limiti previsti dall'art. 19 dello statuto sociale e art. 5 del regolamento interno, nonché dagli articoli 2545 - sexies del c.c. e dall'art. 3, co. 2 lettera B della Legge 142/2001, come ampiamente evidenziato nella nota integrativa al bilancio alla quale si rimanda, come segue:

- il 50% dell'importo sulla base delle ore effettivamente lavorate;
- il restante 50% sulla base dell'ammontare della retribuzione annua lorda come definita dalle politiche retributive aziendali.

Il conteggio ha riguardato n. 296 soci (n. 122 impiegati soci e n. 174 operai soci). Gli amministratori propongono che il ristorno venga distribuito come segue:

- attribuzione di 120.001 euro (pari a circa 1/3 di quanto spettante a ciascun socio) ad aumento della quota sociale sottoscritta;
- attribuzione di 239.999 euro quale quota parte residua da pagarsi (al netto degli oneri fiscali "IRPEF") in forma liquida ai soci compresi quelli receduti e gli eredi dei soci defunti.

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato come negli scorsi anni l'assemblea di bilancio entro i sei mesi dalla chiusura dell'esercizio anziché nei 4 mesi, facoltà prevista dallo statuto art. 33 e pure dal c.c. (art. 2364) per le motivazioni ampiamente illustrate nel Consiglio di Amministrazione del 29 febbraio 2008 e di seguito riportate:

- complessità nella chiusura e valutazione dei singoli cantieri dovuta al loro numero ed alla dislocazione che hanno fatto tardare la determinazione di significative poste in bilancio;
- stesura del bilancio consolidato redatto sulla base di quanto previsto dall'art. 40 del Decreto Legislativo del 09/04/91 n. 127 che ha recepito, bilanci consuntivi delle società rientranti nell'area di consolidamento.

A conclusione si invitano i soci:

- ad approvare la proposta del Consiglio di Amministrazione dell'imputazione di 360.000 euro a titolo di ristorno nel bilancio chiuso al 31/12/2007 (con le motivazioni e modalità espone nel punto precedente);
- ad approvare il bilancio al 31/12/2007, la relativa nota integrativa e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla situazione della cooperativa e sull'andamento della gestione;
- ad approvare l'ipotesi di destinazione dell'utile di esercizio 2007 formulata come segue:

Proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2007 pari ad euro 2.144.454,49

- al Fondo di riserva legale indivisibile in aderenza al dettato della statuto sociale e compatibilmente con quanto disposto dall'art. 2545-quater, comma 1°, del c.c. e dall'art. 12 della Legge 904/77
euro 643.336,35
- il 3% al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione ai sensi dell'art. 11 della Legge 59/92
euro 64.333,63
- ad aumento gratuito delle quote sociali effettivamente versate dai soci al 31/12/07, nella misura del 1,70%, a norma dell'art. 7 della Legge n. 59/92
euro 20.120,66
- a titolo di dividendo sulle quote sociali effettivamente versate dai soci alla data del 31/12/07 nella misura del 5,20% lordo. Si propone che tale remunerazione resti ad incremento delle quote di capitale sociale qualunque sia il loro ammontare
euro 61.545,46
- la quota residua al fondo di Riserva Straordinaria Indivisibile, in aderenza al dettato dello statuto sociale e compatibilmente con quanto disposto dall'art. 12 della Legge 904/1977
euro 1.355.118,39

Totale euro 2.144.454,49

Concludiamo la nostra relazione rivolgendo ai soci ed a tutti i dipendenti un vivo ringraziamento per l'impegno profuso, per la professionalità e passione che hanno permesso di conseguire il buon risultato che abbiamo appena commentato. Grazie di cuore a nome mio e di tutto il Consiglio di Amministrazione. Signori soci, ausiliari, invitati, auspicando nel vostro contributo al proseguimento dell'assemblea, vi auguriamo un buon lavoro.

Modena li 09 maggio 2008

Firmato

Il presidente del Consiglio di Amministrazione
ing. Ivano Malaguti



Bilancio al 31/12/2007

(valori espressi in euro)

Stato Patrimoniale

ATTIVO

		AI 31/12/2007	AI 31/12/2006
		parziali	totali
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
A.I	<i>Versamenti non ancora richiamati</i>	30.488	22.668
	TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	30.488	22.668
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.I	<i>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>		
B.I.3	Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	-	5.000
B.I.6	Immobilizzazioni in corso e acconti	50.000	-
B.I.7	Altre immobilizzazioni immateriali	1.887.462	5.091.256
	Totale IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.937.462	5.096.256
B.II	<i>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</i>		
B.II.1	Terreni e fabbricati	197.220	202.461
B.II.2	Impianti e macchinario	805.501	680.918
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali	1.400.883	1.514.350
B.II.4	Altri beni materiali	1.114.870	840.666
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	144.000	-
	Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	3.662.474	3.238.395
B.III	<i>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</i>		
B.III.1	Partecipazioni	8.001.192	7.836.174
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate	159.465	159.465
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate	3.474.877	3.328.734
B.III.1.d	Partecipazioni in altre imprese	4.234.239	4.205.153
B.III.1.e	Partecipazioni in imprese consortili	132.611	142.822
B.III.2	Crediti	10.644.842	9.783.302
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate	295.918	587.096
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate	7.835.081	7.500.696
B.III.2.d	Crediti verso altri	2.434.492	1.615.759
B.III.2.e	Crediti verso imprese consortili	79.351	79.751
B.III.3	Altri titoli	-	167.000
	Totale IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	18.646.034	17.786.476
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	24.245.970	26.121.127
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I	<i>RIMANENZE</i>		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.584.969	11.636.394
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	24.583.298	21.170.783
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione	535.404.761	463.336.622
C.I.4	Prodotti finiti e merci	10.063.352	7.581.732
C.I.5	Acconti	7.094.730	6.752.400
	Totale RIMANENZE	587.731.110	510.477.931
C.II	<i>CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</i>		
C.II.1	Crediti verso clienti	47.539.867	38.533.310
	esigibili entro l'esercizio successivo	47.030.790	38.024.233
	esigibili oltre l'esercizio successivo	509.077	509.077
C.II.2	Crediti verso imprese controllate	-	29.076
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	29.076
C.II.3	Crediti verso imprese collegate	711.340	795.944
	esigibili entro l'esercizio successivo	711.340	795.944
C.II.4-bis	Crediti tributari	318.556	769.906
	esigibili entro l'esercizio successivo	108.259	628.568
	esigibili oltre l'esercizio successivo	210.297	141.338
C.II.4-ter	Imposte anticipate	747.763	193.955
C.II.5	Crediti verso altri	2.254.842	2.550.171
	esigibili entro l'esercizio successivo	336.123	628.499
	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.918.719	1.921.672
C.II.6	Crediti verso imprese consortili	1.027.953	517.765
	TOTALE CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	52.600.321	43.390.127
C.IV	<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>		
C.IV.1	Depositi bancari e postali	22.235.149	22.074.891
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	3.367	2.027
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	22.238.516	22.076.918
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	662.569.947	575.944.976
D	RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D.II	<i>Altri ratei e risconti attivi</i>	52.921	77.637
	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	52.921	77.637
	TOTALE ATTIVO	686.899.326	602.166.408

(valori espressi in euro)

PASSIVO		AI 31/12/2007		AI 31/12/2006
		Parziali	Totali	
A	PATRIMONIO NETTO			
A.I	Capitale		1.310.755	1.169.523
A.IV	Riserva legale		37.606.517	36.999.321
A.VII	Altre riserve con distinta indicazione		6.597.557	5.312.408
	Fondo riserva straordinaria	6.597.551		5.312.411
	Riserva di arrotondamento	6		-3
A.IX	Utile (perdita) dell'esercizio		2.144.454	2.023.887
	TOTALE PATRIMONIO NETTO		<u>47.659.283</u>	<u>45.505.139</u>
B	FONDI PER RISCHI E ONERI			
B.3	Altri fondi		1.358.024	934.681
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		<u>1.358.024</u>	<u>934.681</u>
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		<u>7.008.498</u>	<u>7.272.654</u>
D	DEBITI			
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti esigibili entro l'esercizio successivo	2.156.562	2.265.018	2.169.242
	esigibili oltre l'esercizio successivo	108.456		2.130.508
D.4	Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	6.678.560	9.517.183	10.526.320
	esigibili oltre l'esercizio successivo	2.838.623		3.729.230
D.5	Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	1.500.000	1.500.000	6.797.090
D.6	Acconti da clienti		510.421.206	500.000
D.7	Debiti verso fornitori		96.846.180	449.106.854
D.9	Debiti verso imprese controllate		249.204	79.385.771
D.10	Debiti verso imprese collegate		6.793	260.836
D.12	Debiti tributari		3.795.344	1.877
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		994.275	981.532
D.14	Altri debiti		2.801.168	643.404
D.15	Debiti verso consortili		2.369.198	4.148.897
	TOTALE DEBITI		<u>630.765.569</u>	<u>548.380.799</u>
E	RATEI E RISCONTI PASSIVI			
E.II	Altri ratei e risconti passivi		107.952	73.135
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		<u>107.952</u>	<u>73.135</u>
	TOTALE PASSIVO		<u>639.240.043</u>	<u>556.661.269</u>
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		<u>686.899.326</u>	<u>602.166.408</u>
	CONTI D'ORDINE			
	Fidejussioni e garanzie ricevute da terzi		61.396.069	62.999.570
	Fidejussioni e garanzie prestate a soc. controllate		8.527.685	8.641.495
	Fidejussioni e garanzie prestate a soc. collegate		17.087.990	14.447.919
	Fidejussioni e garanzie prestate a altri		4.195.175	5.060.372
	Lettere di patronage impegnative a favore di terzi		711.161	711.161
	Leasing		9.704.367	9.184.837
	TOTALE CONTI D'ORDINE		<u>101.622.447</u>	<u>101.045.354</u>

Conto economico

(valori espressi in euro)

		AI 31/12/2007	AI 31/12/2006
		Parziali	Totali
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	155.185.717	136.595.570
A.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		5.894.135
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		72.068.139
A.5	Altri ricavi e proventi		3.305.570
A.5.b	Ricavi e proventi diversi	3.305.570	2.603.418
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		236.453.561
			171.372.933
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		72.594.406
B.7	Costi per servizi	120.094.810	84.579.210
B.8	Costi per godimento di beni di terzi		2.997.879
B.9	Costi per il personale		24.852.709
B.9.a	Salari e stipendi	17.185.729	15.580.369
B.9.b	Oneri sociali	6.380.161	5.808.408
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	1.286.819	1.063.763
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		9.131.443
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.784.264	3.889.688
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.096.590	1.139.454
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	250.589	202.172
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		1.051.426
B.12	Accantonamenti per rischi		241.000
B.14	Oneri diversi di gestione		1.950.798
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		232.914.471
	Differenza tra valore e costi della produzione		3.539.090
			168.334.572
			3.038.361
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni		711.720
C.15.a	Proventi da partecipazioni in imprese controllate	-	395.470
C.15.b	Proventi da partecipazioni in imprese collegate	630.768	819.570
C.15.c	Proventi da partecipazioni in altre imprese	80.952	70.276
C.16	Altri proventi finanziari		605.615
C.16.a	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	251.727	252.201
C.16.a.1	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllate	29.301	29.076
C.16.a.2	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese collegate	221.031	200.262
C.16.a.4	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso altre imprese	1.395	22.863
C.16.b	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nelle immobilizzazioni	232	67.241
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti	353.656	443.828
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	353.656	443.828
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari		-1.043.708
C.17.d	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	-1.043.708	-1.155.407
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		273.627
			893.179
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.19	Svalutazioni		-13.480
D.19.a	Svalutazioni di partecipazioni	-13.480	-122.957
	TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		-13.480
			-122.957
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
E.20	Proventi straordinari		294.744
E.20.a	Plusvalenze da alienazione	874	-
E.20.b	Altri proventi straordinari	293.870	241.858
E.21	Oneri straordinari		-261.711
E.21.c	Altri oneri straordinari	-261.711	-84.408
	TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		33.033
			157.450
	Risultato prima delle imposte		3.832.270
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-1.687.816
22.a	Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	-2.241.624	-1.955.495
22.c	Imposte anticipate sul reddito dell'esercizio	553.808	13.349
23	Utile (perdite) dell'esercizio		2.144.454
			2.023.887

Nota integrativa
al Bilancio d'esercizio



Nota integrativa al bilancio al 31.12.2007

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 e la presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423 1° comma del codice civile, corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e sono stati redatti conformemente alle disposizioni dell'art. 2423 e seguenti del codice civile.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati predisposti in base agli schemi di cui agli artt. 2424 e 2424 bis c.c. e artt. 2425 e 2425 bis c.c. così come riformati dal D.Lgs. n. 6/2003.

La nota integrativa fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. così come riformato dal D.Lgs. n. 6/2003, in conformità anche alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo n. 127 del 9 aprile 1991 e successive modificazioni.

Si precisa inoltre che:

- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 c.c. comma 4 ed all'art. 2423 bis c.c.;
- in seguito alla riforma del diritto societario di cui al D.Lgs. 17/01/03 n. 6, che in tema di contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico ha introdotto nuove voci, alcune voci dello stato patrimoniale e del conto economico erano già state adattate dall'esercizio 2004 ai sensi dell'art. 2423 ter - 5° comma.

In particolare si tratta della voce C.II.5 - Crediti verso altri - dalla quale sono stati scorporati i crediti tributari inclusi nella voce C.II.4-bis - crediti tributari e i crediti per imposte anticipate inclusi nella voce C.II.4-ter - imposte anticipate, della voce D del passivo, che ha comportato l'evidenziazione della voce D.3 - debiti verso soci per finanziamenti che precedentemente erano compresi della voce "debiti verso altri finanziatori" e la conseguente nuova numerazione delle voci dal D.4 al D.15 ed infine la modifica della voce del conto economico 22) con l'aggiunta dell'indicazione delle imposte "correnti, differite e anticipate".

- in considerazione del Documento Interpretativo O.I.C. n. 1, che prevede che nella voce B.9 del conto economico "vanno iscritti tutti i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per il personale dipendente, ivi incluso il lavoro interinale" si è provveduto a inserire il costo del lavoro interinale nella voce B.9 (costi per il personale), lasciando nella voce B.7 (costi per servizi) il costo del compenso per il servizio dell'impresa somministratrice di lavoro interinale;

ai sensi dell'art. 2427 p.to 6 e 10 c.c., si precisa che:

- non esistono crediti e debiti di durata superiore ai 5 anni;
- la cooperativa non ha cantieri di lavoro situati in paesi esteri, pertanto i crediti e i ricavi esposti in bilancio sono tutti riconducibili all'area geografica Italia;
- nel corso dell'esercizio per alcune forniture di particolari materiali richiesti dai committenti sono stati effettuati acquisti in paesi esteri (Olanda, Germania, Francia): l'importo complessivo di costi e debiti iscritti in bilancio non costituiscono importi significativi;
- le voci che figurano nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico sono tutte commentate nella presente nota integrativa;
- come disposto dall'art. 2423 - 5° comma del c.c. (modificato dall'art. 16 - 8° comma lett. a D.Lgs. n. 213 del 24 giugno 1998) il bilancio e la nota integrativa sono stati redatti in unità di euro. Il metodo utilizzato per l'esposizione in bilancio degli importi in euro è stato quello dell'arrotondamento dei dati contabili all'unità di euro.

Le somme algebriche generatesi per effetto della suddetta procedura sono state allocate:

- nella voce A.VII - altre riserve - (Riserva da arrotondamento), per la differenza tra totale dell'attivo e totale del passivo dello stato patrimoniale;
- nelle voci E.20 o E.21 - proventi ed oneri straordinari - per la differenza del conto economico;
- non esistono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio;
- non sono state effettuate rettifiche di valore e accantonamenti eseguiti in applicazione di norme tributarie;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso;
- in considerazione del Documento Interpretativo O.I.C. n. 12, per quanto non sottolineato nella presente nota integrativa ed in particolare per:
 1. la natura dell'attività d'impresa
 2. i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
 3. i rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al

controllo di queste ultime si rimanda alle informazioni contenute nella relazione sulla gestione redatta dagli amministratori.

Altre informazioni

Bilancio Consolidato

La società detiene partecipazioni di controllo e pertanto in ottemperanza al disposto del D.Lgs 127/91 predispone il bilancio consolidato di gruppo allo scopo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del gruppo.

Trasparenza fiscale

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D.Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, la cooperativa ed una società collegata, hanno esercitato l'opzione per il regime di tassazione per trasparenza disciplinato dall'art. 115 del Tuir per i tre periodi di imposta 2005/2006/2007. Tale istituto consente di imputare il reddito Ires direttamente ai soci per trasparenza in proporzione alle rispettive quote di partecipazione secondo rapporti reciproci regolamentati attraverso opportuni accordi.

Criteria utilizzati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore.

La valutazione delle voci che compongono il bilancio è stata fatta senza modificare i criteri adottati nell'esercizio precedente ispirati ai principi generali della prudenza e della competenza. Per ciascuna delle categorie che seguono, i criteri adottati, concordati con il Collegio Sindacale ove previsto dalle norme, in osservanza dell'art. 2426 c.c., sono in sintesi i seguenti:

a) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite:

- dagli oneri sostenuti per l'acquisizione e la realizzazione dei cantieri e consistono in studi, progettazioni, urbanizzazioni, e oneri di cantieramento: sono iscritte al costo e sono spese con metodo diretto in proporzione al monte lavori eseguito tenuto conto delle prestazioni complessive attese sulle commesse. Particolare attenzione viene posta per le spese di progettazione che vengono sostenute per la partecipazione alle gare di appalto sospendendo quelle spese per gare in attesa di esito e spendendo nel conto economico quelle per gare perse; analogo criterio è stato utilizzato per i costi relativi ad arbitrati in corso,
- dalla capitalizzazione dei costi sostenuti relativi all'attività di sviluppo e implementazione del software Zucchetti il cui ammortamento avviene in modo sistematico in cinque esercizi a partire dal 2003,
- dagli acconti riconosciuti a terzi per l'acquisto delle licenze che serviranno nel prossimo esercizio per l'attività di rinnovamento della release e implementazione del software Sap.

b) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di costruzione maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Il costo risulta comprensivo delle spese di manutenzione straordinaria aventi effettiva natura incrementativa del valore e dell'utilità futura. I costi di manutenzione ordinaria sono invece spesi interamente nel conto economico. Il valore di bilancio di alcune immobilizzazioni comprende le rivalutazioni effettuate ai sensi della L. 576 del 2/12/75, L. 72 del 19/3/83.

Il costo dei beni strumentali, per i quali non esiste una chiara funzione pluriennale e che sono parificati di fatto a beni di consumo, viene speso direttamente e interamente nell'esercizio in cui viene sostenuto.

Nella voce "fabbricati" è iscritta la nostra quota parte (20%) dell'immobile strumentale destinato a "centro per infanzia" (concesso in locazione a terzi) per il quale l'ammortamento viene effettuato solo sul valore dell'immobile in ottemperanza al principio della non ammortizzabilità delle aree su cui i fabbricati insistono, sancita sia dai principi contabili nazionali (documento n. 16 O.I.C.) che internazionali.

Nell'esercizio è stata inserita la voce B.II.5 "immobilizzazioni in corso e acconti" nella quale sono stati iscritti gli acconti corrisposti a fornitori per l'acquisizione di beni materiali che verranno consegnati, collaudati e quindi resi utilizzabili nel prossimo esercizio.

La contabilizzazione nei precedenti esercizi degli ammortamenti coincide sostanzialmente con l'utilizzo economico-tecnico dei relativi cespiti, così come indicato

nella nota integrativa dei corrispondenti esercizi.

Gli ammortamenti imputati a conto economico dell'esercizio sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote determinate in funzione della vita utile economico-tecnica stimata dei singoli cespiti e tenuto conto della loro residua possibilità di utilizzo (non modificate rispetto all'esercizio precedente) e ridotte a metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Fabbricati strumentali	3%
Casseformi e palancole	25%
Ponteggi in legno attrezzatura minuta edile	40%
Impianti operat. specif. per edilizia	15%
Attrezz. minuta prefabbricazione	25%
Impianti operat. e spec. prefabbr.	20%
Baracche e tettoie	12,50%
Autoveicoli - autovetture	20-25%
Impianti generici	10%
Mobili e arredi	12%
Ponteggi e armature in ferro	10%
Macchine uff. elettromecc. ed elettroniche	20%
Hardware	40%

In particolare si segnala che per alcune attrezzature hardware (computers) della categoria macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche hanno costantemente un più intenso utilizzo che ne determina un più rapido logorio economico-tecnico.

c) Beni in leasing

I contratti di leasing in essere sono stati contabilizzati secondo il metodo dei canoni partendo dal presupposto giuridico che il bene oggetto di locazione rimane di proprietà del locatore.

d) Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Sono iscritte al costo di acquisizione o sottoscrizione.

Il valore di carico, in sede di bilancio, è stato ridotto per recepire perdite permanenti di valore. Per la determinazione di queste ultime si è tenuto conto delle variazioni negative del patrimonio netto delle singole partecipate, quando le variazioni stesse avessero carattere permanente.

e) Rimanenze

- Le rimanenze di materie prime ed ausiliarie sono valutate al costo medio ponderato dell'esercizio, le rimanenze di materiali inventariate nei cantieri sono valutate al costo di acquisto.
- I terreni e i fabbricati da ristrutturare sono valutati al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.
- I prodotti in corso di lavorazione e i fabbricati ultimati, riferiti ad iniziative immobiliari in conto proprio, sono stati valutati in base ai costi di costruzione sostenuti fino all'esercizio 2007 tenuto conto anche del costo dei terreni e degli altri costi accessori di diretta imputazione. Solo poche "unità immobiliari" ultimate e già oggetto di compromesso di vendita, per le quali si è ottenuto un significativo flusso finanziario da parte dei promettenti o che sono già state consegnate, sono valutate in base ai corrispettivi pattuiti.
- I lavori in corso su ordinazione relativi ad appalti di costruzione per conto di terzi, sono iscritti in base ai corrispettivi pattuiti maturati con ragionevole certezza, valutati tenendo conto della percentuale di avanzamento dei lavori determinata in base alle quantità effettivamente eseguite. I costi relativi ai singoli contratti sono imputati al conto economico nel momento in cui sono originati (criterio di competenza); una parte dei costi giudicati di utilità differita viene capitalizzata e successivamente portata a conto economico in proporzione allo stato di avanzamento dei singoli lavori.

Per le commesse per le quali è prevista una perdita a finire, questa viene riconosciuta nell'esercizio in cui essa è divenuta nota. Si è tenuto conto in diretta riduzione dei lavori in corso anche delle rettifiche di valore per rischi ed oneri contrattuali e di collaudo.

Anche gli importi fatturati nel corso di esecuzione dell'opera, accertati attraverso "stato di avanzamento lavori" dei lavori eseguiti, sono iscritti al passivo del

bilancio alla voce acconti da clienti come consentito dal Documento O.I.C. n. 23. L'iscrizione fra i ricavi avviene al momento in cui l'opera ultimata viene consegnata al cliente e da questi definitivamente accettata.

La revisione prezzi, ove prevista, se maturata alla data di bilancio, viene contabilizzata sulla base di stime prudenziali secondo un criterio di competenza.

f) Crediti

I crediti verso clienti sono esposti al loro presumibile valore di realizzo mediante rettifica del valore nominale tramite lo strumento di specifici fondi di svalutazione, che sono determinati in base ad una analisi delle posizioni creditizie in modo da coprire le previsioni di perdita.

g) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo copre la passività esistente nei confronti del personale alla data di bilancio. L'indennità è calcolata in conformità alle norme di legge, sulla base delle retribuzioni percepite e dell'anzianità maturata.

h) Debiti

I debiti sono iscritti per l'importo corrispondente al valore nominale.

i) Debiti tributari

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione delle imposte Ires e Irap da liquidare, in applicazione della vigente normativa in sede delle dichiarazioni fiscali relative all'esercizio in approvazione.

Le imposte differite, sia attive che passive, sulle differenze temporanee tra i valori assunti nella determinazione secondo i criteri civilistici del reddito d'esercizio rispetto ai valori riconosciuti ai fini fiscali per la determinazione del reddito d'impresa da assoggettare a tassazione, sono stanziati ove ne esistono i presupposti.

l) Ratei e risconti

I criteri di determinazione dei ratei e dei risconti riflettono il principio di competenza temporale dei componenti di reddito comuni a più esercizi la cui entità varia in ragione del tempo.

m) Costi e ricavi

Sono contabilizzati secondo il principio della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

n) Dividendi

I dividendi sono iscritti nel conto economico tra i proventi da partecipazioni nella voce C.15 nell'esercizio in cui è stata deliberata la distribuzione. I dividendi relativi a società partecipate che hanno optato per l'istituto della "trasparenza fiscale", se già deliberati dall'assemblea dei soci, vengono iscritti nel conto economico per competenza.

o) Rischi, impegni, garanzie

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti di ordine al loro valore contrattuale.

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.

Informazioni sui contenuti, la classificazione e le variazioni delle voci di bilancio

ATTIVO

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti **euro 30.488**

Il saldo al 31/12/07 si riferisce a quote non ancora versate da parte di 49 soci secondo un programma di versamento tuttora in essere. Rispetto allo scorso esercizio incrementano per euro 7.820.

B) Immobilizzazioni **euro 24.245.970**

B I Immobilizzazioni immateriali **euro 1.937.462**

B.I. 6) Immobilizzazioni in corso e acconti **euro 50.000**

La voce raccoglie gli acconti corrisposti al fornitore per l'acquisto delle licenze d'uso a tempo indeterminato necessarie per la personalizzazione e implementazione del sistema Sap attualmente in uso; questo importo sommato a tutti gli altri costi capitalizzabili che verranno sostenuti per il contratto di sviluppo del software Sap, verranno riclassificati nella voce B.I.3 "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno" al momento del completamento della parametrizzazione.

B.I. 7) Altre immobilizzazioni immateriali **euro 1.887.462**

La voce si decrementa rispetto all'esercizio precedente per euro 3.203.794 in dipendenza del considerevole monte lavori sviluppato nell'esercizio su alcune commesse particolarmente complesse e importanti (oltre che dal conseguente

slittamento dell'avvio dei nuovi cantieri).

Nel corso dell'esercizio sono stati completamente ammortizzati i costi di manutenzione straordinaria sui beni di terzi a suo tempo capitalizzati sugli immobili adibiti alla sede sociale della cooperativa. Nella voce restano inclusi gli oneri per cantieri, i costi per acquisizione commesse ad utilità differita relativi a commesse pluriennali e i costi per arbitrati in corso al netto delle quote di ammortamento conteggiate sulla base dello stato di avanzamento dei lavori, tenuto conto dei costi complessivi attesi sulle commesse, come di seguito specificato:

descrizione	saldo al 31/12/06	incrementi 2007	decrementi 2007	saldo al 31/12/07
manutenzione straordinaria	79.180	0	79.180	0
oneri a utilità differita	5.012.076	4.655.076	7.779.690	1.887.462
totale	5.091.256	4.655.076	7.858.870	1.887.462

(valori espressi in euro)

B Il Immobilizzazioni materiali

euro 3.662.474

La movimentazione delle voci è espressa nel prospetto allegato n. 1.

L'incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 424.078 è dovuto al saldo fra i nuovi investimenti e gli ammortamenti, oltre che dall'inserimento della voce "Immobilizzazione in corso e acconti" per euro 144.000; quest'ultima voce raccoglie gli acconti corrisposti per un contratto di fornitura e posa in opera di turbine che andranno a far parte dell'impianto di cogenerazione di energia elettrica e termica che verrà collegato all'immobile in leasing che verrà adibito a sede sociale della cooperativa agli inizi del 2008. Nel prossimo esercizio, quando il bene sarà completato, verrà iscritto alla voce "impianti generici" e ammortizzato in base alla propria vita utile in quanto ritenuto strumentale e strettamente collegato allo svolgimento dell'attività della cooperativa, non utilizzato e non compreso nella locazione finanziaria.

La categoria "fabbricati" è costituita da un immobile destinato a "Centro per l'infanzia" situato in Fossoli di Carpi (Mo) in comproprietà al 20% insieme ad altre due società che detengono il 50% e 30%. Il valore dell'immobile, considerato strumentale, in quanto concesso in locazione a terzi affinché venga adibito a "servizi educativi per la prima infanzia", è stato diviso identificando il valore del terreno sulla base dell'effettivo costo sostenuto al momento dell'acquisto (euro 36.164), iscrivendo alla voce fabbricati il costo residuo (euro 174.701) e assoggettando ad ammortamento il solo valore riferibile al fabbricato. Il contributo della Provincia di Modena per l'estensione dei servizi educativi ai sensi della L.R. 1/2000, incassato nel corso del 2006 per euro 66.055,46, verrà iscritto tra i ricavi, in stretta correlazione con il processo di ammortamento del fabbricato suddetto, sottoforma di quote di risconto proporzionalmente corrispondenti alle quote di ammortamento dell'immobile.

Gli acquisti più significativi sono determinati da:

- macchine operatrici: acquisti di macchinari vari di cui i più rilevanti sono rappresentati da n. 3 generatori e n. 2 gru Potain, per un complessivo di euro 140.000;
- impianti generici: realizzazione dell'impianto di cablaggio nella nuova sede sociale per euro 78.028 (in ammortamento dal 2008);
- ponteggi in ferro: acquisti di ponteggi in ferro per euro 221.098;
- ponteggi in legno: acquisti di ponteggi in legno per euro 123.472;
- autoveicoli da trasporto/carrelli elevatori: acquisto di n. 6 Manitou, 2 Fiat Pick up e un furgone Ducato per totali euro 502.699;
- mobili e arredi: mobili per uffici nuova sede (in ammortamento dal 2008) per euro 106.170;
- macchine ufficio elettroniche: acquisto di n. 33 personal computer per euro 34.286, n. 9 fotocopiatrici e multifunzione per euro 54.415, n. 15 livelli e misuratori laser per euro 14.675, n. 10 stampanti e scanner per euro 12.580, apparati attivi di rete per euro 59.858 (questi ultimi in ammortamento dal 2008).

Il valore residuo contabile delle alienazioni di euro 254.890 (al netto del fondo

ammortamento per euro 557.652) è determinato principalmente dalla vendita di macchine operatrici, ponteggi in ferro, baracche e autoveicoli.

In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della Legge 19 marzo 1983 n. 72, si precisa che le sotto elencate categorie di beni, tuttora iscritti in bilancio, sono state rivalutate secondo le disposizioni, con la Legge 576 del 2 dicembre 1975, con la Legge 72 del 19 marzo 1983 e con la Legge 413/91.

Le rivalutazioni di cui sopra hanno influenzato il valore dei beni ancora presenti nelle varie categorie per i seguenti ammontari:

Rivalutazioni totali delle immobilizzazioni a fine esercizio

categorie beni	rivalutazioni		
	Riv. L. 576/75	Riv. L. 72/83	Totale 31/12/07
macchinari edili	0	0	0
stampi prefabbricati	0	63.146	63.146
mobili ufficio	35	0	35
totale	35	63.146	63.181

(valori espressi in euro)

Beni in leasing

I contratti di leasing in essere alla data del bilancio sono stati contabilizzati secondo il metodo dei canoni partendo dal presupposto giuridico che il bene oggetto di locazione rimane di proprietà del locatore. Queste "operazioni di locazione finanziaria", relative all'acquisto di diverse attrezzature specifiche per l'edilizia, sono caratterizzate dalla formale presenza in contratto dell'opzione finale di acquisto e pertanto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2427 p.to 22) come modificato dal D.Lgs 6/2003, si rimanda alla dettagliata informazione e relativi prospetti che sono esposti in coda alla presente nota integrativa come "allegato n. 5".

Tra i conti d'ordine è stato esposto, l'ammontare complessivo dei debiti residui relativi ai piani di ammortamento sui contratti di leasing in essere, oltre che l'ammontare dell'impegno stimato per il contratto di leasing relativo all'immobile da adibire a sede sociale della Cooperativa che avrà decorrenza all'inizio del prossimo esercizio.

B III Immobilizzazioni finanziarie

euro 18.646.034

1) Partecipazioni

Le partecipazioni ammontano a

euro 8.001.192

Negli allegati n. 2 e 3 esposti alla fine della presente nota integrativa si fornisce elenco di tutte le partecipazioni controllate e collegate con le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. punto 5.

Qui di seguito si elencano le variazioni più significative intervenute nell'esercizio:

in aumento

imprese collegate

- I.M. immobiliare Tivoli srl euro 4.490: ricostituzione capitale sociale per copertura perdite già recepite nel conto economico nello scorso esercizio;
- Immobiliare Ponte Alto spa euro 155.000: sottoscrizione del 25% del capitale sociale della società costituita nei primi mesi del 2007 che ha come oggetto l'attività edilizia in genere e la realizzazione di una iniziativa immobiliare in località Ponte Alto (Mo);
- Modena Invest srl euro 28.000: ricostituzione capitale sociale a seguito di versamento per copertura perdite già recepite nell'esercizio precedente;
- S.I.N.T.A. srl euro 4.157: ricostituzione capitale sociale a seguito di versamento per copertura perdite già recepite nel precedente esercizio;

altre imprese

sottoscrizioni per versamenti dividendi in aumento della quota:

C.C.F.S.	euro 13.090
Cons. Cooperative Costruzioni (Bo)	euro 39.840

in diminuzione

imprese collegate

La diminuzione per liquidazione è relativa alla società:

- Alfa srl euro 17.477

Imprese consortili

La diminuzione per cessione quote è relativa alla società:

- Grandi Uffizi srl euro 10.211

altre imprese

La diminuzione per cessione quote è relativa alla società:

- Airone srl euro 1.033

La diminuzione per rideterminazione della percentuale delle quote associative è relativa a:

- Conscoop (Forlì) euro 22.813

svalutazioni

imprese collegate

- Svalutazione per perdite durevoli di valore emerse nei bilanci 2007: Immobiliare Tivoli srl per euro 4.593, S.I.N.T.A. srl per euro 5.777;
- Modena Invest srl euro 17.657: ripiano perdite registrate dalla società nel 2006 e già recepite dalla Cooperativa nel precedente esercizio.

Dall'esame della tabella emerge inoltre lo scostamento tra i valori contabili ed il valore della nostra quota di patrimonio netto di alcune partecipate come di seguito evidenziato:

- Fondo Scala srl: la differenza fra il valore contabile ed il valore della nostra quota di patrimonio netto è dovuta sostanzialmente al maggior valore riconosciuto alla partecipazione al momento dell'acquisto e giustificato dalla proprietà di un terreno ampiamente in grado di compensare il differenziale anche per la parte che ancora residua, dopo la cessione di parte del terreno avvenuta in precedenti esercizi;
- Centro Commerciale di Carpi srl: il differenziale ancora esistente fra l'importo iscritto nel nostro bilancio e la corrispondente frazione di patrimonio netto, si ritiene possa essere recuperato per effetto del maggior valore di mercato degli immobili iscritti a bilancio rispetto al costo (come confermato da perizia di stima recentemente redatta);
- Insula srl: il differenziale fra il valore contabile ed il valore della nostra quota di patrimonio netto si ritiene ampiamente recuperabile con la prosecuzione dell'iniziativa immobiliare da effettuarsi sui terreni di proprietà della società, il cui valore di iscrizione (corrispondente al valore di acquisto incrementato degli oneri di diretta imputazione) risulta inferiore al valore normale di mercato.

2) Crediti

euro 10.644.842

crediti verso	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
imprese controllate	587.096	295.918	-291.178
imprese collegate	7.500.696	7.835.081	334.385
verso consortili	79.751	79.351	-400
verso altri	1.615.759	2.434.492	818.733
totale	9.783.302	10.644.842	861.540

(valori espressi in euro)

I crediti di cui sopra sono determinati essenzialmente dai finanziamenti che vengono erogati alle società partecipate (in particolare immobiliari) per far fronte alle esigenze che si vengono a determinare durante la loro attività proiettata verso il medio termine, per le quali il rientro dei finanziamenti non è prevedibile nel breve periodo. L'incremento rispetto allo scorso esercizio è pari ad euro 861.540, ed è determinato per larga parte dal finanziamento erogato per l'acquisizione di una partecipazione in una società della capitale, che ha come scopo la costruzione della piattaforma logistica intermodale in località Fiumicino.

Ai finanziamenti fruttiferi di interessi sono applicati i tassi di mercato; di seguito il dettaglio dei crediti per finanziamenti a società:

- verso controllate euro 295.918 = finanziamento fruttifero a S.C.A.R srl
- verso collegate euro 7.835.081 = finanziamenti fruttiferi a: Centro Commerciale Carpi srl euro 698.154 (finanziamento postergato al rimborso da parte della stessa società delle linee di credito concessale da un'istituto di credito), Modena Fiori srl euro 1.240.501, Insula Srl euro 2.444.908; finanziamenti infruttiferi a S.I.N.T.A. srl euro 464.742, I.M. Immobiliare Tivoli euro 269.585,

- Pool Ambiente srl euro 1.357.691, Modena Invest srl 122.000, residence Park spa euro 1.237.500;
- verso consortili euro 79.351 = finanziamenti infruttiferi a Pedemontana scarl euro 9.000, Secci scarl euro 68.551, Consorzio Nuova Lunghezza euro 1.800.
- Tra i crediti iscritti alla voce d) "verso altri" sono iscritti:
- finanziamenti verso altre società: Consorzio Cooperative Costruzioni euro 38.970, Reventino scarl euro 83.144, In Roma Fi srl euro 838.016, Sesamo spa euro 299.280 (quest'ultimo finanziamento è postergato al rimborso da parte della stessa società delle linee di credito concessale da un istituto di credito);
 - l'importo di euro 619.748 relativo all'acconto corrisposto per l'acquisizione di una quota di partecipazione nella Società Immobiliare Policentro srl, (detentrica del 75% nella B.F. Sud spa - proprietaria di un terreno sito in Monterotondo - RM) in relazione al quale è sorto nell'anno 1998 un contenzioso in attesa di definizione, per il quale al momento non è prevedibile l'esito finale;
 - depositi cauzionali per allacciamenti di utenze nei cantieri o per immobili in locazione per euro 504.568 e prestiti a dipendenti per euro 50.766.

3) Altri titoli **euro 0**

La voce, si decrementa di complessivi euro 167.000 rispetto allo scorso esercizio in quanto le obbligazioni BPVR, che costituivano garanzia dei canoni di locazione dei locali adibiti a sede sociale della Cooperativa sono scadute in data 15/01/07.

C) ATTIVO CIRCOLANTE **euro 662.569.947**
C I Rimanenze **euro 587.731.110**

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
mat. prime, di consumo			
terreni edificabili	11.636.394	10.584.969	-1.051.425
prodotti in corso di lav. e semilavorati	21.170.783	24.583.298	3.412.515
lav. in corso su ordinaz.	463.336.622	535.404.761	72.068.139
prod. finiti, merci e imm. da alienare	7.581.732	10.063.352	2.481.620
acconti	6.752.400	7.094.730	342.330
totale	510.477.931	587.731.110	77.253.179

(valori espressi in euro)

Le variazioni delle rimanenze segnano un incremento di euro 77.253.179.

I lavori non ultimati ed accettati a titolo definitivo dai clienti vengono contabilizzati fra i lavori in corso su ordinazione, di conseguenza gli importi fatturati in corso di esecuzione dell'opera vengono iscritti al passivo del bilancio alla voce acconti da clienti, mentre i ricavi vengono rilevati al momento in cui l'opera viene consegnata al cliente e da questi definitivamente accettata. Le eventuali perdite a livello di costi diretti sulle commesse vengono recepite nell'esercizio in cui se ne ha conoscenza, a meno che non si preveda che le stesse possano, con ragionevole certezza, essere coperte da richieste di corrispettivi aggiuntivi alla Committenza.

La voce "prodotti in corso di lavorazione e semilavorati" di euro 24.583.298 raccoglie i valori degli immobili in corso di costruzione in proprio e destinati alla vendita; le principali iniziative immobiliari che la costituiscono sono relative all'intervento di edilizia convenzionata con il Comune di Roma in località "Lunghezza", alla costruzione di 25 alloggi in località Tassina (RO), di 11 alloggi in località Castelletti (SP), di 28 alloggi - 2 villette oltre a negozi e garage a Gattatico (RE) e di 22 alloggi e 14 villette nel comparto Remesina a Fossoli di Carpi (MO). Il valore di euro 10.063.352 di "prodotti finiti e immobili da alienare" rappresenta le unità immobiliari terminate in attesa di vendita (Posti auto-garage e alloggi in Modena, alloggi in Nonantola, Mirandola, Novi di Modena, Rovigo, Carpi), oltre a quelle già oggetto di compromesso in attesa di atto di rogito (n. 15 alloggi e n. 1 garage, 1 laboratorio, 1 negozio, 1 ufficio, 1 capannone situati in diverse località quali Sermide, S. Sisto, Fanano, Novi di Modena, Treviso, Modena, Rovigo). Si precisa che la voce "lavori in corso su ordinazione" risultante nel prospetto suesposto pari a euro 535.404.761 risulta già diminuita della somma di euro

6.657.039 corrispondenti al fondo per rischio contrattuale sui lavori in corso di durata pluriennale costituito dagli accantonamenti effettuati per oneri futuri relativi a ripristini, penali, garanzie e rischi in genere.

Nella voce C.I.1 "materie prime, sussidiarie, e di consumo" pari a euro 10.584.969, il magazzino materie prime, materie prime per il prefabbricato, materiale a piè d'opera nei cantieri ammonta a euro 862.683 e diminuisce rispetto allo scorso esercizio per euro 72.682; la voce fabbricati da ristrutturare, pari a euro 457.294 rimane sostanzialmente invariata, la voce terreni edificabili pari a euro 9.264.992 registra un decremento di euro 979.257 quale somma algebrica risultante dal passaggio a lavori in corso in proprio di alcuni terreni e dall'acquisto di alcuni terreni edificabili (siti in Castelfranco Emilia, Modena e Sorbara).

La voce acconti al 31/12/07 pari a euro 7.094.730 rappresenta anticipi a fornitori per prestazioni da eseguire e acconti corrisposti sull'acquisto di immobili/terreni per i quali rimane da stipulare l'atto di acquisto definitivo; l'incremento rispetto allo scorso esercizio è di euro 342.330.

C Il Crediti euro **52.600.321**

1) Verso clienti euro **47.539.867**

la voce si compone come segue:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
crediti verso clienti	39.774.592	48.751.695	8.977.102
effetti attivi	8.165	282.610	274.445
totale crediti	39.782.757	49.034.305	9.251.547
dedotto fondo svalutazione			
crediti ordinario	643.598	888.589	244.991
dedotto fondo svalutazione			
crediti straordinario	605.849	605.849	0
totale fondi	1.249.447	1.494.438	244.991
crediti dedotto fondi	38.533.310	47.539.867	9.006.556

(valori espressi in euro)

Comprende l'importo dei crediti per fatture emesse e non ancora incassate e i crediti per fatture da emettere per lavori eseguiti per conto terzi e non ancora fatturati; la voce di bilancio crediti esigibili oltre l'esercizio, pari ad euro 509.077, comprende i crediti di dubbio realizzo che gli amministratori ritengono siano coperti con il valore costituito dai fondi di svalutazione crediti ordinario e straordinario per complessivi euro 1.494.438.

Nel corso dell'esercizio, in base alle valutazioni delle perdite ragionevolmente prevedibili, si è provveduto ad incrementare il fondo svalutazione crediti ordinario per euro 250.589.

La movimentazione intervenuta nell'esercizio è stata quindi la seguente:

descrizione	fondo svalutazione ordinaria	fondo svalutazione straordinaria	totale
saldo al 31/12/06	643.598	605.849	1.249.447
utilizzi dell'esercizio	-5.598		-5.598
accantonam. d'esercizio	250.589		250.589
saldo al 31/12/07	888.589	605.849	1.494.438

(valori espressi in euro)

2) verso imprese controllate **euro 0**

Al termine dell'esercizio tutte le fatture emesse nei confronti delle società controllate risultavano regolarmente pagate.

3) verso imprese collegate euro **711.340**

Sono determinati dai crediti maturati al 31/12/2007 per fatture emesse e per fatture da emettere, (al netto delle note di accredito da emettere) come segue:

- Modena Fiori srl per fatture emesse euro 47.172
- Modena Invest srl per fatture emesse euro 23.400
- Maya Costruzioni srl per fatture emesse euro 60.000

La voce comprende anche il credito per i dividendi deliberati nei confronti della collegata Modena Fiori srl per euro 580.768, rilevati per competenza al fine di una corretta imputazione per trasparenza in capo ai singoli soci dei redditi registrati nel corso del 2007.

4-bis) crediti tributari **euro 318.556**

La voce, così come previsto dall'art. 2424 del codice civile, raccoglie:

- i crediti per l'istanza di rimborso dell'iva sui servizi legati agli autoveicoli ai sensi del D.L. 15/09/06 n. 258 per euro 151.382 (esigibile oltre 12 mesi);
- il credito verso l'Erario relativo all'anticipo Irpef sul trattamento di fine rapporto del personale così come previsto dal D.L. n. 79/1997 per euro 58.915 (esigibile oltre 12 mesi);
- i crediti per imposte Ires e Irap che verranno compensati con i futuri debiti.

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
verso Erario per Iva a credito e rimborsi	604.143	151.382	-452.761
erario per imposte dirette	165.763	167.174	1.411
totale	769.906	318.556	-451.350

(valori espressi in euro)

4-ter) imposte anticipate **euro 747.763**

La voce rileva il credito per imposte anticipate a seguito della rilevazione di componenti negativi di reddito deducibili ai fini fiscali in esercizi successivi a quelli in cui vengono imputati al conto economico, nel rispetto del principio della competenza e della prudenza.

Le imposte anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle stesse secondo i criteri civilistici e secondo quelli fiscali. In ottemperanza a quanto disposto dal principio contabile O.I.C n. 25 si è proceduto ad adeguare il saldo per imposte anticipate come successivamente commentato alla voce 22 - Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate del conto economico.

credito per imposte anticipate C.II.4-ter

imposte anticipate	differenze temporanee (imp. Ires)	differenze temporanee (imp. Irap)	Ires 27,5% (1)	Irap 3,9% (2)	totale (3)
saldo al 31/12/06	527.170	470.344	173.966	19.989	193.955
differenze dell'esercizio	1.964.615	1.764.615	540.269	68.820	609.089
differenze per cambio aliquote (Ires dal 33% al 27,5%) (Irap dal 4,25% al 3,9%)			-24.290	-1.546	-25.836
riversamenti dai precedenti esercizi	-85.535	-28.708	-28.225	-1.220	-29.446
saldo al 31/12/07	2.406.250	2.206.251	661.720	86.043	747.763

(valori espressi in euro)

5) crediti verso altri **euro 2.254.842**

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
verso istituti previdenziali per anticipazioni	224.778	233.104	8.325
verso società consortili (per liquidazioni e note accredito da incassare)	434.793	82.564	-352.229
altri crediti di natura diversa	1.890.600	1.939.175	48.575
totale	2.550.171	2.254.842	-295.329

(valori espressi in euro)

La variazione rispetto all'esercizio precedente è in diminuzione per euro 295.329; permangono le iscrizioni di crediti per somme rifuse per danni di costruzione in attesa dell'iter giudiziario a seguito dei ricorsi presentati, che peraltro in ottemperanza al principio della prudenza, trovano parziale copertura alla voce del passivo B.3 altri fondi - B - Fondi per rischi e oneri.

6) verso consortili

euro 1.027.953

La voce comprende i crediti di natura commerciale vantati nei confronti delle società consortili per fatture emesse negli ultimi mesi del 2007:

valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
517.765	1.027.953	510.188

(valori espressi in euro)

In dettaglio:

Scala 2004 scarl: per euro 38.139, Os.mo scarl per euro 1.593, Logis 2030 scarl per euro 43.905, Os.vi scarl per euro 17.208, Metro Tre scarl per euro 36.765, Pedemontana scarl per euro 12.000, Nos scarl per euro 167.489, Nuovo Ospedale scarl per euro 223.240, Calliope 2005 scarl per euro 51.872, Aristotele 2006 scarl per euro 50.758 e Monteggia 2006 scarl per euro 419.400.

C IV Disponibilità liquide

euro 22.238.516

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
depositi bancari e pt. denaro e val. in cassa	22.074.891	22.235.149	160.258
	2.027	3.367	1.340
totale	22.076.918	22.238.516	161.598

(valori espressi in euro)

Sono costituite dalle disponibilità temporanee nella gestione della tesoreria.

D) Ratei e Risconti

euro 52.921

Il decremento rispetto allo scorso esercizio è pari ad euro 24.716; il dettaglio è il seguente:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
ratei attivi interessi attivi	1.192	0	-1.192
risconti attivi diversi	70.309	52.200	-18.109
risconti attivi su fidejussioni	6.136	721	-5.415
totale	77.637	52.921	-24.716

(valori espressi in euro)

I risconti attivi sono relativi a spese per un finanziamento in pool di durata pluriennale, a polizze assicurative "all risk" su macchine operatrici e a costi per fidejussioni per crediti iva: la quota entro 12 mesi ammonta ad euro 34.764, la quota oltre 12 mesi euro 18.157, mentre non vi sono risconti oltre i 5 anni.

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

euro 47.659.283

In considerazione delle previsioni dell'art. 2427 c.c. n. 4 e 7-bis, le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto nel corso dell'esercizio, la composizione del patrimonio, e l'analisi relativa alla disponibilità e distribuibilità delle riserve, vengono riportate nel prospetto allegato n. 4 e n. 4/bis.

I. Capitale

euro 1.310.755

Il capitale sociale è variabile e formato da quote, ciascuna di valore non inferiore né superiore ai limiti minimo e massimo stabiliti dalla Legge. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è di euro 141.232; sono stati ammessi n. 35 soci e si sono dimessi n. 12 soci; al 31/12/07 il capitale sociale risulta composto dai versamenti di n. 288 soci effettivi.

IV. Riserva Legale**euro 37.606.517**

Si tratta della riserva ordinaria indivisibile di cui all'art. 12 della Legge 904/77. Così come da delibera dell'Assemblea ordinaria generale dei soci del 22/06/2007 l'incremento è dato dalla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente per euro 607.166.

VII Riserva Straordinaria**euro 6.597.557**

La riserva straordinaria indivisibile ai sensi dell'art. 12 della Legge 904/1977 registra l'incremento di euro 1.285.140 a seguito della destinazione dell'utile 2006 come esposto anche alla voce precedente.

B) Fondi per rischi e oneri**euro 1.358.024****3) altri fondi****euro 1.358.024**

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
f.do svalut. partecipazioni	185.975	168.318	-17.657
f.do rischi /cop. perdite	103.291	303.291	200.000
f.do coop. garanzia	511	511	0
f.do vertenza in corso	117.663	117.663	0
f.do oneri su cantieri chiusi	527.241	768.241	241.000
totale	934.681	1.358.024	423.343

(valori espressi in euro)

Il fondo svalutazione partecipazioni risulta decrementato per euro 17.657 a seguito dell'utilizzo a copertura delle perdite già considerate di durevole valore in precedenti esercizi per la società Modena Invest srl.

Il fondo rischi/copertura perdite risulta incrementato di euro 200.000 per effetto dell'accantonamento effettuato a fronte di oneri derivanti da una causa civile instaurata nei confronti di una società controllata che la cooperativa ha ceduto nel 2003, obbligandosi nel contratto di cessione delle quote, a tenere indenne l'acquirente da ogni aggravio relativo alla causa suddetta.

Nel mese di marzo 2008, le parti in causa hanno sottoscritto atto transattivo per euro 200.000, e contemporaneamente la cooperativa, come da impegni assunti, ha provveduto al rimborso della stessa somma alla società cessionaria della partecipazione. Il fondo oneri su cantieri chiusi risulta incrementato per euro 241.000 corrispondenti all'ulteriore accantonamento precauzionale effettuato nell'esercizio in aggiunta alle somme accantonate in via cautelativa nei precedenti esercizi in attesa della conclusione del lungo iter giudiziario relativo al contenzioso inerente cantieri terminati da tempo nella zona di Rovigo.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato euro 7.008.498

Le variazioni intervenute nel fondo trattamento di fine rapporto sono evidenziate nel seguente prospetto:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	utilizzi	accantonam.	valori di bilancio al 31/12/07
TFR operai	3.432.671	301.386	144.050	3.275.336
TFR impiegati	3.839.983	273.976	167.156	3.733.162
totale	7.272.654	575.362	311.206	7.008.498

(valori espressi in euro)

Il fondo esprime il debito maturato nei confronti del personale dipendente nel rispetto della legislazione vigente. Con riferimento al costo complessivo rilevato alla voce del conto economico B.9.C "Trattamento di fine rapporto" per euro 1.286.819, si precisa che la quota di TFR accantonata al fondo trattamento di fine rapporto pari ad euro 311.206 è al netto dell'importo maturato nell'esercizio e liquidato ai lavoratori licenziati per euro 19.404, dell'imposta sostitutiva dell'11% per euro 26.227, del contributo dello 0,50% di cui alla Legge 297/82 per euro 76.563, della parte trasferita a Cooperlavoro (fondo pensionistico complementare dei lavoratori di cooperative di lavoro) per euro 371.655, della somma di euro 402.336

trasferita al fondo tesoreria gestito dall'Inps, della somma di euro 71.093 versata a Dircoop (fondo pensionistico integrativo per i dirigenti) e della somma di euro 8.334 trasferita ai fondi pensionistici o piani individuali optati dai dipendenti.

D) Debiti

euro 630.765.569

Si fornisce il dettaglio delle movimentazioni per voce di bilancio come segue:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
3) deb. vs. soci per finanziam.	2.169.242	2.265.018	95.776
4) deb. vs banche	10.526.320	9.517.183	-1.009.137
5) deb. vs altri finanziatori	500.000	1.500.000	1.000.000
6) acconti da clienti	449.106.854	510.421.206	61.314.352
7) deb. vs. fornitori	79.385.771	96.846.180	17.460.409
9) deb. vs. imp.control.	260.836	249.204	-11.632
10) deb. vs. imp. colleg.	1.877	6.793	4.916
12) deb. tributari	981.532	3.795.344	2.813.812
13) deb. vs. ist. previd.	643.404	994.275	350.871
14) altri debiti	4.148.897	2.801.168	-1.347.729
15) deb. vs. consortili	656.066	2.369.198	1.713.132
totale	548.380.799	630.765.569	82.384.770

(valori espressi in euro)

In merito alle voci di cui sopra, si segnala quanto segue:

3) debiti verso Soci per finanziamenti

euro 2.265.018

L'importo è formato dal debito della Cooperativa verso i soci per il rapporto di deposito finanziario previsto ed effettuato nei limiti di cui alla Legge 59/92 per euro 2.265.018. Ai sensi e per gli effetti della deliberazione del C.I.C.R 3/3/94 e della Circolare della Banca d'Italia del 02/12/94 si precisa che l'ammontare complessivo del prestito sociale rispetta i limiti ivi previsti.

L'importo esigibile oltre l'esercizio per euro 108.456, è relativo alle somme che i soci hanno versato con vincolo di non movimentazione per 15 mesi in cambio di una maggiorazione del tasso di interesse da applicare alla remunerazione. Ai sensi dell'art. 2427 p.to 19 bis si precisa che non sono presenti finanziamenti con clausola di postergazione.

4) debiti verso banche

euro 9.517.183

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è pari ad euro 1.009.137. La voce comprende euro 5.497 di scoperto di conto corrente, euro 700 di smobilizzi commerciali (tutti esigibili entro l'esercizio successivo) ed euro 9.510.986 di finanziamenti, di cui quota a breve euro 6.678.560 e quota oltre dodici mesi, determinata sulla base dei piani di ammortamento dei finanziamenti, per euro 2.832.426.

Di seguito viene esposto il dettaglio dei finanziamenti in essere:

elenco dei finanziamenti in essere al 31/12/2007

Istituto	erogato	scadenza	31/12/2007	entro 5 anni	di cui entro 12 mesi	di cui oltre 12 mesi
Banca di Roma finanz. in pool	13.000.000	18/12/2008	2.750.000	2.750.000	2.750.000	-
Cassa Risp. PR e PC finanziamento chirografario	3.000.000	16/06/2009	1.547.570	1.547.570	1.017.617	529.953
BPV finanziamento chirografario (in amm. dal 01/01/08)	2.500.000	(scadenza originaria al 30/06/2011 est. anticipata 21/04/08)	2.213.416	2.213.416	2.213.416	-
Intesa S. Paolo (finanziamento chirografario in amm. dal 31/03/08)	3.000.000	31/12/2011	3.000.000	3.000.000	697.527	2.302.473
totale	21.500.000		9.510.986	9.510.986	6.678.560	2.832.426

(valori espressi in euro)

5) debiti verso altri finanziatori **euro 1.500.000**

La voce rappresenta un apertura di credito a breve termine erogata da parte della finanziaria del movimento cooperativo; in considerazione della flessibilità del finanziamento stesso, nell'esercizio si registra un incremento pari ad euro 1.000.000.

6) acconti **euro 510.421.206**

L'incremento della voce è pari a euro 61.314.352; il saldo è composto da somme ricevute dalla società a titolo di acconto su lavori in corso per la parte già eseguita ed accertata attraverso "stati di avanzamento lavori" pari a euro 482.889.171, dalle anticipazioni, caparre e depositi cauzionali su vendite immobiliari ammontanti a euro 7.461.092, dalle anticipazioni su lavori in corso per euro 5.514.414 e dagli incassi avvenuti a seguito di un lodo arbitrale in attesa della sentenza definitiva pari a euro 14.556.529 per il quale si rimanda al commento effettuato alla voce dell'attivo immobilizzato B.III.2.d. "Crediti vs.altri".

7) debiti verso fornitori **euro 96.846.180**

La voce si compone come segue:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
fornitori	58.983.859	56.407.869	-2.575.990
fornitori fatt. da ric.	20.401.912	40.438.311	20.036.399
totale	79.385.771	96.846.180	17.460.409

(valori espressi in euro)

L'incremento rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 17.460.409 è imputabile all'aumento del valore della produzione, concentrata in particolare a fine esercizio.

9) debiti verso imprese controllate **euro 249.204**

L'articolazione dei debiti fra imprese controllate e collegate è la seguente:

- Sviluppo immobiliare srl: finanziamento fruttifero per euro 115.792 in quanto la controllata ha messo a disposizione della cooperativa la liquidità di cui attualmente non necessita per la propria attività;
- SCAR srl: fatture da ricevere per euro 114.136 relative all'affitto per il reparto prefabbricati di Campogalliano a noi concesso in locazione e debito per fatture da saldare per euro 19.276.

10) debiti verso imprese collegate **euro 6.793**

- Cons.Corepark: fatture da ricevere per ribalto costi per euro 696
- Imm.re Tivoli Srl: euro 1.181 per capitale sociale sottoscritto e non versato a seguito dell'aumento della quota di partecipazione dal 21,25% al 23,61%
- Modena Fiori srl: euro 4.916 debiti per ritenute su interessi attivi cedute dalla società in applicazione del regime di trasparenza da rimborsare.

12) debiti tributari **euro 3.795.344**

la voce è così costituita:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
Erario C/:			
riten. dipendenti	591.891	580.039	-11.842
riten. int. soci deposit.	9.787	9.685	-103
riten. lavorat. autonomi	36.017	30.382	-5.634
C/ iva di gruppo - esigib. diff.ta	-	2.671.954	2.671.954
Ires-Irap - a debito	343.837	503.284	159.447
totale	981.532	3.795.344	2.813.822

(valori espressi in euro)

L'incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 2.813.822 è dovuto principalmente al debito verso l'Erario derivante dalla liquidazione iva di gruppo di dicembre per euro 1.321.575, e dal debito nei confronti dell'Erario per iva ad esigi-

bilità differita per euro 1.350.379 che verrà versata in coincidenza con gli incassi delle fatture emesse nei confronti dello Stato o Enti Pubblici.

13) debiti verso Istituti Previdenziali

euro 994.275

Il dettaglio di questa voce, può essere così riassunto:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
INPS	489.539	636.527	146.988
CASSA EDILI	46.878	14.117	-32.762
INAIL	67.781	160.647	92.865
Dircoop - Inpdai - sind.- Cooperlavoro - f.di previdenz.	39.206	182.984	143.779
totale	643.404	994.275	350.870

(valori espressi in euro)

La voce si incrementa rispetto all'esercizio precedente per euro 350.870 quale conseguenza della recente riforma previdenziale (TFR).

14) altri debiti

euro 2.801.168

In dettaglio:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
debiti vs.dipendenti	1.951.836	1.906.680	-45.154
debiti verso soci	335.171	436.468	101.297
debiti per danni e espropri	18.007	18.007	0
cap.sott.e non vers.di società	417.068	416.193	-876
altri	1.426.815	23.821	-1.402.995
totale	4.148.897	2.801.168	-1.347.728

(valori espressi in euro)

Il decremento rispetto allo scorso esercizio è di euro 1.347.728 determinato dal fatto che non è più iscritta la peculiare anticipazione per una commessa pluriennale in seguito all'incasso complessivo delle fatture emesse per l'esecuzione delle opere. La quota nei confronti dei dipendenti è costituita dal debito per stipendi e salari di dicembre, da quello per ferie maturate e non godute e per la 14° mensilità; la voce debiti verso soci, oltre al debito per le quote sociali da rimborsare nel prossimo esercizio ai soci dimessi nel 2007, registra il debito per la somma che il Consiglio di Amministrazione ha stanziato come attribuzione ai soci del ristorno per il quale si rimanda al commento esposto alla voce del conto economico B.9 "Costi per il personale" e in calce alla presente nota integrativa al capitolo "informazioni e prospetti supplementari".

15) debiti verso consortili

euro 2.369.198

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è pari ad euro 1.713.132.

La voce è costituita dalle fatture ricevute e non ancora saldate alla fine dell'esercizio verso la società Scala 2004 scarl per euro 345.385, la società Virginia scarl per euro 9.169, la società Monteggia 2006 scarl per euro 1.143.856 e la società Logis 2030 scarl per euro 864.225, verso il Consorzio Corepark per euro 6.563.

E) Ratei e Risconti

euro 107.952

Il gruppo dei ratei e risconti accoglie le quote di costi e ricavi la cui determinazione viene effettuata secondo il disposto dell'art. 2424 del c.c.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è pari ad euro 34.817. Nella voce risconti passivi è compreso l'importo di euro 61.101 relativo al risconto del contributo incassato dalla Provincia di Modena nel 2006 per l'estensione dei servizi educativi ai sensi della L.R 1/2000 (che viene imputato a conto economico per la quota proporzionalmente corrispondente alle quote di ammortamento del fabbricato per cui è stato erogato) come meglio specificato alla voce dell'attivo B.II "Immobilizzazioni materiali".

In dettaglio:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
ratei pass.inter.passivi	10.052	42.494	32.442
risconti passivi	63.083	65.458	2.375
totale	73.135	107.952	34.817

(valori espressi in euro)

I risconti entro 12 mesi sono euro 6.339, oltre 12 mesi sono euro 59.120 di cui oltre 5 anni euro 49.211.

Conti d'ordine

euro 101.622.447

I conti d'ordine evidenziano i rischi, gli impegni e le garanzie prestate dalla società a terzi e a società controllate e collegate e risultano così composti:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07
fidejussioni e garanzie ricevute da terzi	62.999.570	61.396.069
leasing	9.184.837	9.704.367
fideiussioni e garanzie prestate a società:		
- controllate	8.641.495	8.527.685
- collegate	14.447.919	17.087.990
- altri	5.060.372	4.195.175
- lettere di patronage impegnative a fav.terzi	711.161	711.161
totale	101.045.354	101.622.447

(valori espressi in euro)

Le fideiussioni ricevute da terzi rappresentano le garanzie rilasciateci da Istituti bancari e Compagnie di assicurazione a fronte di anticipazioni, mutui, finanziamenti, cauzioni e svincolo decimi a favore di committenti di lavori; la voce "leasing" è relativa ai canoni di leasing e valori di riscatto dei beni (macchine operatrici e attrezzature di cantiere) ancora da pagare, ed inoltre da questo esercizio, dall'ammontare dell'impegno di euro 8.380.900 per il contratto di leasing relativo all'immobile da adibire a sede sociale della Cooperativa che dovrà entrare in vigore dall'1/1/2008 e scadrà il 01/01/2026, con opzione di riscatto di euro 1.000.000. L'importo risulta già diminuito della somma di euro 375.000 corrispondenti al 50% del maxicanone già versato nel corso dell'esercizio.

Le fideiussioni prestate a società rappresentano le garanzie rilasciate da Cooperativa di Costruzioni nell'interesse delle partecipate per affidamenti bancari e a garanzia di copertura del ribalto costi delle società consortili costituite, per l'esecuzione di lavori.

Informativa ai sensi dell'art. 2427 - bis c.c.

Gestione del rischio Finanziario:

La politica della cooperativa si basa su una costante valutazione del livello di indebitamento, della sua struttura e della sua duration. Al 31 dicembre i finanziamenti erano a tasso variabile e, a copertura, vi era un contratto derivato con le seguenti caratteristiche e variazioni:

tipologia contratto	esercizio	decorrenza	scadenza	anni	valore nominale (000)	tasso venduto	tasso acquistato	valore di mercato (000)
IRS	2006	20/07/2006	20/07/2016	10	6.000,00	euribor + 0,45	4,25	-803,52
IRS	2007	20/07/2006	20/07/2016	10	5.000,00	euribor + 0,45	4,25	-640,35
variazione					-1.000,00			-163,17

(valori espressi in euro)

Conto economico

A) Valore della produzione

euro 236.453.561

Per l'analisi dello scostamento, così come per la ripartizione dei ricavi per caratteristiche, ed aree geografiche si rinvia a quanto evidenziato e sottolineato nella relazione sulla gestione. La variazione in aumento dell'esercizio di euro 65.080.628 è determinata dal passaggio a ricavi di commesse ultimate, consegnate ai clienti e da questi definitivamente accettate, oltre che dall'incremento della produzione annua di lavori verso privati.

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
lavori pubblici	77.755.377	64.157.110	-13.598.266
lavori privati	42.197.977	75.855.055	33.657.078
lav.in corso pubblici	4.905.621	47.267.240	42.361.619
lav.in corso privati	18.951.832	24.094.416	5.142.584
accant./utilizzo			
fdo rischi contr.	1.573.165	706.483	-866.682
lavori x ns.società	1.179.288	894.039	-285.251
vendite materiali	221.768	116.834	-104.934
lavori immobiliari	21.984.487	20.056.813	-1.927.674
altri ricavi e proventi	2.603.418	3.305.571	702.153
totale	171.372.933	236.453.561	65.080.628

(valori espressi in euro)

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

euro 155.185.717

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è pari a euro 18.590.147 ed è determinato dall'incremento delle consegne delle opere ai clienti ed ai collaudi effettuati nell'esercizio.

2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti

euro 5.894.135

Il decremento della variazione rispetto al precedente esercizio ammonta a euro 849.192.

3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

euro 72.068.139

L'incremento della variazione rispetto all'esercizio precedente è pari a euro 46.637.521 e rappresenta la variazione della valorizzazione dei lavori in corso.

5) Altri ricavi e proventi

euro 3.305.570

L'incremento rispetto allo scorso esercizio è pari a euro 702.152. La voce è costituita da: ricavi per affitti di immobili euro 178.595; proventi su cespiti determinati dalla gestione ordinaria della società euro 88.130; indennizzi da assicurazioni euro 265.342; ricavi per rimborso costi da terzi euro 663.223; ricavi per comandi di personale, per prestazioni e consulenze tecniche a società per complessivi euro 1.614.043; ricavi per recupero spese per auto concesse in uso promiscuo ai dipendenti euro 73.449; ricavi per contributi provinciali euro 1.982; ricavi per contributi regionali sulla costruzione di alloggi in edilizia convenzionata da destinare alla locazione euro 328.342; ricavi per corrispettivi mensa euro 91.964 e altri ricavi euro 500.

B) Costi della produzione

euro 232.914.471

B 6) Costi della produzione per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

euro 72.594.406

L'incremento rispetto all'esercizio precedente pari a euro 20.206.775 è coerente con l'incremento del monte lavori.

Il dettaglio è così composto:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
mat. prime/sussid.	45.523.511	68.774.970	23.251.459
terreni edificabili fabbricati da rivend. da ristruttur.	3.889.851	2.418.500	-1.471.351
carburanti e lubrif.	2.046.000	237.000	-1.809.000
materiali di consumo	648.150	789.518	141.368
materiale vario	26.681	25.338	-1.343
beni unitar. inf. a euro 516,46	187.068	247.574	60.506
totale	52.387.631	72.594.406	20.206.775

(valori espressi in euro)

B 7) Per servizi

euro 120.094.810

L'incremento rispetto allo scorso esercizio, pari a euro 35.515.600 è strettamente correlato all'aumento del valore della produzione eseguita nel 2007 sia direttamente che attraverso società consortili. La voce comprende ogni prestazione di servizio che non rientra fra i costi accessori di acquisto dei beni di cui alla voce B.6.

Il dettaglio delle voci è il seguente:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
prestazioni di terzi	52.387.598	76.662.376	24.274.778
ribalt. costi consortili	18.934.898	27.155.199	8.220.301
noleggi attrezzature	3.775.898	4.728.395	952.497
oneri urbanizzazione	1.080.708	1.157.592	76.884
prest. e cons. tecniche	335.668	320.564	-15.104
progettaz. e calcoli	1.829.203	2.749.109	919.906
assicurazioni varie	683.914	760.913	76.999
legali e notarili	377.608	562.018	184.410
canoni man. macch. uff.	100.271	131.851	31.580
canoni hardware/softw.	239.767	279.448	39.681
emolumento sindaci	12.308	12.665	357
altri servizi	4.821.369	5.574.680	753.311
totale	84.579.210	120.094.810	35.515.600

(valori espressi in euro)

B 8) Per godimento di beni di terzi

euro 2.997.879

L'incremento rispetto allo scorso esercizio è pari a euro 116.748.

La voce è composta essenzialmente dai compensi corrisposti a terzi per i canoni di locazione relativi agli immobili adibiti a sede, unità locali secondarie (Modena, Roma, Campogalliano, Verona, Bolzano) oltre che dalla voce relativa ai noleggi di autovetture e al costo per i canoni di leasing riferiti ad attrezzature quali gru, macchine operatrici per l'edilizia, sollevatori, ponteggi, come commentato alla voce dell'attivo B. Il "Immobilizzazioni materiali", e nell'allegato 5 in calce alla presente, redatto ai sensi dell'art. 2427 p.to 22), come modificato dal D.Lgs 6/2003.

B 9) Costi per il personale

euro 24.852.709

La variazione intervenuta nell'organico è la seguente:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
operai soci	151	167	16
operai non soci	146	136	-10
totale operai	297	303	6
impiegati soci	112	118	6
impiegati non soci	45	44	-1
totale impiegati	157	162	5
totale	454	465	11

(valori espressi in euro)

L'incremento dei costi per il personale è pari a euro 2.400.169.

Tale voce comprende tutti gli oneri sostenuti in via continuativa che riguardano il personale dipendente: salari e stipendi euro 17.185.729, oneri sociali euro 6.380.161, trattamento di fine rapporto euro 1.286.819. Si precisa che nel costo è incluso anche l'ammontare che il Consiglio di Amministrazione ha stanziato come proposta di attribuzione ai soci del ristorno per l'esercizio 2007, pari ad euro 360.000, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci (prima dell'approvazione del Bilancio 2007 che, nel conto economico, lo comprende). Maggior dettaglio della composizione delle voci nel prospetto di seguito riportato:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
salari soci	4.647.515	5.539.558	892.043
oneri sociali operai soci	1.914.546	2.336.419	421.873
TFR operai soci	317.803	407.040	89.237
totale operai soci	6.879.864	8.283.017	1.403.153
salari non soci	3.914.086	3.624.971	-289.117
oneri sociali operai non soci	1.722.240	1.690.412	-31.828
TFR operai non soci	223.925	250.196	26.271
totale operai non soci	5.860.251	5.565.579	-294.674
salari lavoro interinale	272.347	647.102	374.755
totale salari lavoro interinale	272.347	647.102	374.755
stipendi soci	5.332.659	5.807.686	475.027
oneri sociali impiegati soci	1.715.317	1.857.975	142.658
TFR Impiegati soci	424.694	513.748	89.054
totale impiegati soci	7.472.670	8.179.409	706.739
stipendi non soci	1.351.050	1.508.053	157.003
oneri sociali impiegati non soci	456.304	495.356	39.052
TFR Impiegati non soci	97.341	115.835	18.494
totale impiegati non soci	1.904.695	2.119.244	214.549
stipendi lavoro interinale	62.711	58.359	-4.352
totale stipendi lavoro interinale	62.711	58.359	-4.352
totale	22.452.540	24.852.709	2.400.169

(valori espressi in euro)

B 10) a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali euro 7.784.264

La variazione rispetto allo scorso esercizio è in aumento per euro 3.894.576.

L'ammortamento è relativo:

- a spese di progettazione, cantieramento e oneri consortili che nell'esercizio, tenuto conto dell'avanzamento dei lavori, vengono destinati a conto economico;
- alle attrezzature ed impianti costruiti per la funzionalità dell'attuale sede sociale: si tratta dell'ultima quota di ammortamento concomitante con la cessazione del contratto di locazione avvenuta in data 31/12/07;
- ai costi sostenuti per lo sviluppo del software Zucchetti (ultima quota).

Il dettaglio è il seguente:

- ammortamento costi di progettazione euro 4.231.970
- ammortamento costi di cantieramento euro 2.334.961
- ammortamento oneri consortili euro 1.133.153
- ammortamento costi su beni di terzi (sulla sede sociale di Via Danimarca - Mo) euro 79.180
- ammortamento software Sap e Zucchetti euro 5.000.

B 10) b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali euro 1.096.590

La voce registra un decremento di euro 42.864.

Tale posta comprende la ripartizione nel tempo dei costi sostenuti per l'acquisto dei cespiti e le aliquote sono rimaste immutate rispetto allo scorso esercizio. Per quanto riguarda l'ammortamento del fabbricato si rimanda al commento effettuato alla voce B.II. "Immobilizzazioni Materiali". Il valore dell'ammortamento, è comprensivo di euro 16.813 per ammortamento accelerato calcolato su alcune attrezzature hardware (computers), in considerazione della sempre più intensa utilizzazione di detti beni che ne determina un più rapido logorio economico-tecnico.

B 10) d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide **euro 250.589**

La voce si riferisce all'accantonamento effettuato nell'esercizio in base alla valutazione dei rischi su crediti e segna un incremento di euro 48.417 rispetto all'esercizio precedente.

B 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie **euro 1.051.426**

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
materie prime			
sussidiarie e merci	151.095	72.682	-78.413
terreni edificabili - fabbr. da ristrutturare	-829.046	978.744	1.807.790
totale	-677.951	1.051.426	1.729.377

(valori espressi in euro)

Per lo scostamento registrato in questa voce, si rimanda alle informazioni contenute alla voce dell'attivo dello stato patrimoniale C.I Rimanenze.

B 12) Accantonamento per rischi **euro 241.000**

La voce raccoglie l'accantonamento effettuato a fronte di oneri postumi su cantieri chiusi come specificato alla voce del passivo B "fondi per rischi e oneri - 3 altri fondi".

B 14) Oneri diversi di gestione **euro 1.950.798**

La voce registra un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 470.101. Sono inclusi in questa voce, quali importi più significativi: risarcimenti danni a terzi, penali e franchigie assicurative per euro 516.424, contributi associativi per euro 210.000, costi per revisioni e certificazioni euro 80.530, I.C.I (imposta comunale sugli immobili) euro 139.824, altre imposte deducibili (imposta di registro, diritti camerali, vidimazioni, imposta di bollo, imposte e tasse comunali, imposta sostitutiva sui mutui ecc.) per euro 585.849, minusvalenze su cespiti derivanti dalla gestione ordinaria per euro 212.033.

C 15) proventi da partecipazioni **euro 711.720**

Il conto in esame è composto dai dividendi percepiti da società collegate per euro 630.768 (Modena Fiori srl euro 580.768 e Coim srl euro 50.000) e da dividendi di società diverse e consorzi per euro 80.952; il decremento rispetto all'esercizio precedente è di euro 573.594.

C 16) Altri proventi finanziari **euro 605.615**

La voce registra un decremento pari a euro 157.655.

Il dettaglio è il seguente:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
interessi da imp. contr.	29.076	29.301	225
interessi da imp. collegate	200.262	221.031	20.770
int. attivi verso banche	14.532	46.142	31.610
int. attivi verso clienti	124.493	13.867	-110.627
int. attivi verso consorzi	233.048	291.662	58.612
int. attivi prest.a soci	22.863	1.395	-21.466
int. attivi da diversi	67.976	-	-67.976
int. att/plusvalenze su titoli	67.241	232	-67.009
rival. antic. imposte TFR	3.779	1.985	-1.794
totale	763.270	605.615	-157.655

(valori espressi in euro)

C 17) Interessi e altri oneri finanziari **euro 1.043.708**

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è pari a euro 111.699.

Il dettaglio della voce è il seguente:

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
int. pass. c/c ordinario	2.462	6.506	4.044
int. pass. su mutui	26.601	-	-26.601
int. pass. finanz. spec.	854.447	792.216	-62.231
int. pass. prest. soci	84.897	87.703	2.806
int. pass/spese verso fornitori	36	4.021	3.985
int. pass. verso consorzi	9.200	2.131	-7.069
int. p. verso coll/contr/cons.	5.554	7.022	1.468
int. pass. diversi	7.752	13.653	5.901
spese bancarie/fidejuss.	164.458	130.455	-34.003
totale	1.155.407	1.043.708	-111.699

(valori espressi in euro)

D19) Svalutazioni **euro 13.480**

a) Svalutazioni di partecipazioni

euro 13.480

Tale voce è costituita dall'adeguamento dei valori di carico delle partecipazioni che sono analiticamente commentate alla voce B.III.1 dello stato patrimoniale. Registra un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 109.477.

E 20) Proventi Straordinari **euro 294.744**

La voce è costituita dalle sopravvenienze attive derivanti dalla gestione ordinaria riferibili a transazioni con fornitori, da rimborsi di somme non dovute e dall'istanza di rimborso dell'iva sui servizi legati agli autoveicoli per euro 151.382 (come commentato alla voce "crediti tributari").

E 21) Oneri Straordinari **euro 261.711**

L'incremento rispetto allo scorso esercizio è di euro 177.303; tra gli oneri straordinari è compreso l'accantonamento di euro 200.000 effettuato a fronte di oneri derivanti da una causa civile come specificato alla voce del passivo "B) Fondi per rischi e oneri - 3 altri fondi".

Compensi ad amministratori e Sindaci

I compensi ai Sindaci (ricompresi nella voce B.7 - "costi per servizi") per l'esercizio 2007 sono stati pari a euro 12.665. Tale costo comprende anche il contributo previdenziale a carico della cooperativa ai sensi della Legge 8 agosto 1995 - n. 335. Nessun compenso è stato erogato ai soci amministratori in quanto già dipendenti.

E 22) Imposte sul reddito d'esercizio **euro 1.687.816**

descrizione	Ires	Irap	totale
imposte correnti	1.208.592	1.033.032	2.241.624
imposte anticipate	-487.754	-66.054	-553.808
imposte di competenza sul reddito d'esercizio	720.838	966.978	1.687.816

(valori espressi in euro)

Le imposte d'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale applicabile alla natura della società cooperativa, ed in particolare all'art. 1 comma 460 della Legge 311/2004 in materia di imposte dirette.

22.a) imposte correnti sul reddito d'esercizio

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
Ires	853.624	1.208.592	354.968
Irap	1.101.871	1.033.032	-68.839
totale imposte correnti	1.955.495	2.241.624	286.129

(valori espressi in euro)

L'incremento dell'onere fiscale per la cooperativa è pari ad euro 286.129.

22.c) imposte anticipate sul reddito d'esercizio

descrizione	valori di bilancio al 31/12/06	valori di bilancio al 31/12/07	variazioni
Ires	3.717	487.754	-484.035
Irap	-17.066	66.054	-83.120
totale imposte anticipate	-13.349	553.808	540.459

(valori espressi in euro)

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio di competenza economica dei costi e ricavi, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita.

Non si sono rilevate imposte differite passive poiché esistono scarse probabilità che tale debito insorga. Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverse- ranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Le imposte anticipate vengono calcolate anno per anno sull'ammontare cumu- lativo delle differenze temporanee tra i valori iscritti in bilancio ed i corrispon- denti valori assunti ai fini fiscali, con riferimento alle singole imposte, e il loro ammontare, va annualmente rivisto per tenere conto delle variazioni intervenute nelle aliquote e delle modificazioni della loro possibilità di recupero negli esercizi successivi (come evidenziato anche alla voce dell'attivo circolante C.II - 4 ter "im- poste anticipate"). La rilevazione delle imposte anticipate comporta una rettifica alla voce 22.c "imposte anticipate" determinando:

- alla voce Ires, un accredito di euro 540.269 per le differenze temporanee dell'esercizio, un addebito per euro 28.225 per effetto dei riversamenti dai precedenti esercizi ed un addebito per euro 24.290 per effetto degli aggiusta- menti effettuati a seguito della riduzione dell'aliquota Ires (dal 33% al 27,5%) emanata con la Legge 244 del 29/12/2007;
- alla voce Irap, un accredito di euro 68.820 per le differenze temporanee del l'esercizio, un addebito per euro 1.220 per effetto dei riversamenti dai precedenti esercizi ed un addebito per euro 1.546 per effetto degli aggiustamenti effettuati a seguito della riduzione dell'aliquota Irap (dal 4,25% al 3,9%) emanata con la Legge 244 del 29/12/2007.

Le imposte anticipate non sono state calcolate relativamente a quelle variazioni fiscali per cui non è certo l'esercizio di ricaduta o sono irrilevanti.

**Prospetto ai sensi n. 14 dell'art. 2427 del c.c.
imposte anticipate (differite attive)**

descrizione	esercizio 2006			diff. tempor. al 31.12.06 per variaz. aliquota	esercizio 2007		
	ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (a)			ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (b)	
		IRES 33% (1)	IRAP 4,25% (2)			IRES 27,5% (1)	IRAP 3,9% (2)
fondi per rischi e oneri	0	0	0		200.000	55.000	
fondi per vertenze in corso					241.000	66.275	9.399
fondo rischi contrattuali su opere di durata ultrannuale	384.067	126.742	16.323		1.485.038	408.385	57.916
riversamenti dai precedenti esercizi di fondi per rischi e oneri	-300.000	-99.000					
rettifiche per riduzioni aliquote: Ires dal 33% al 27,5% Irap dal 4,25 al 3,9%				384.067		-21.123	-1.344
svalutazioni di partecipazioni di cui all'art.1 D.L.209/2002	0	0	0		0	0	0
riversamenti dai precedenti esercizi svalut. di partecip. Art.4 co.1 lettera p D.Lgs 344/03	-99.579	-32.861			-49.573	-16.359	
Spese di rappresentanza (4/15)	36.961	12.197	1.571		38.577	10.609	1.505
riversamenti dai precedenti esercizi di spese di rappresentanza	-32.714 -19.468	-10.796	-827		-35.962 -28.708	-11.867	-1.220
rettifiche per riduzioni aliquote: Ires dal 33% al 27,5% Irap dal 4,25 al 3,9%				57.568		-3.166	-201
totale differenze temporanee	-30.733	-3.717	17.066	441.635	1.850.372	487.754	66.054

(valori espressi in euro)

E 23) Utile dell'esercizio

euro 2.144.454

La voce registra un incremento di euro 120.567 rispetto all'esercizio precedente.

Informazioni e prospetti supplementari

Oltre a quanto previsto dai precedenti punti, si portano di seguito alcune informazioni e prospetti che non sono espressamente previsti dall'art. 2427 del c.c., ma che vengono inseriti al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società:

Condizioni di prevalenza

La cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative al n. A115076 - sezione Cooperative a mutualità prevalente - Categoria Cooperative di Produzione e Lavoro, come previsto dall'art. 2512 u.c. del c.c..

Inoltre, la cooperativa realizza lo scambio mutualistico con i soci instaurando con gli stessi rapporti di lavoro subordinati stabiliti in relazione al vincolo sociale e per l'attività lavorativa prestata dal socio per il conseguimento degli scopi sociali, nel rispetto dei diritti e degli obblighi che derivano dal rapporto associativo, con le disposizioni di cui all'art. 7 dello statuto sociale.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci, trova pertanto la sua espressione all'interno della voce B.9 - "Costi per il personale".

Al fine del calcolo della prevalenza, e della necessità della suddivisione del costo del lavoro relativo all'opera dei soci rispetto a quello rilevato nei confronti dei soggetti terzi, tenuto conto della necessità prevista dall'art. 2513, comma 1 lettera b) del c.c. e del Regolamento interno disciplinante il rapporto tra soci lavoratori e cooperativa, e tenuto conto delle disposizioni sulle deroghe di cui al

D.M 30/12/2005, si è proceduto, in ossequio alle norme regolamentari medesime ai seguenti confronti:

- al confronto del costo attribuibile ai soci distintamente contabilizzato prendendo a base le buste paga ed ogni altro documento previsto dalla vigente normativa relativamente ai soci lavoratori, rispetto al totale della voce B.9 di conto economico.

Pertanto la condizione di prevalenza è documentata, con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2513 del c.c. comma 1 lettera b) del c.c. dal rapporto tra i sottoriportati dati contabili:

Costo del lavoro:

- voce B.9 dell'esercizio per complessivi euro 24.852.709 di cui:
- costo del lavoro riferibile ai soci lavoratori per euro 16.462.426
- euro 16.462.426
- = 66,24%
- euro 24.852.709

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 66,24% dell'attività complessiva.

Ristorno

Nella voce B.9 del conto economico è incluso anche il costo che il Consiglio di Amministrazione ha stanziato per l'attribuzione ai soci del ristorno per l'esercizio 2007, pari a euro 360.000,00 (con contropartita alla voce del passivo D.14) altri debiti da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea.

La percentuale di scambio mutualistico realizzato con i soci da applicare all'avanzo di gestione per il calcolo dell'importo massimo del ristorno erogabile, non tenendo conto dell'importo del ristorno stesso, è la seguente:

Costo del lavoro:

- voce B.9 dell'esercizio per complessivi euro 24.852.709 - 360.000 (ristorno)
= 24.492.709
- costo del lavoro riferibile ai soci lavoratori per euro 16.462.426 - 360.000
= 16.102.426
- euro 16.102.426
- = 65,74%
- euro 24.492.709

Determinazione dell'avanzo di gestione:

(C.E. rigo 23) Utile netto di bilancio	+	euro	2.144.454
Saldo E Proventi e oneri straordinari (se positivo)	-		33.033 =
Saldo D Rettifiche di valore di att. Finanziarie (se positivo)	-		
Di cui del B.9 ristorno contabilizzato come costo	+	euro	360.000
Avanzo di gestione complessivo		euro	2.471.421
Percentuale di prevalenza			65,74 %
Avanzo di gestione generato dai soci: euro 2.471.421 x 65,74% =		euro	1.624.712

La proposta delle somme attribuite a titolo di ristorno è quindi nei limiti dell'avanzo di gestione.

Tale somma è stata determinata nel rispetto dei criteri, delle condizioni e dei limiti previsti dall'art. 19 dello statuto sociale e art. 5 del regolamento interno, nonché degli art. 2545 - sexies del c.c. e dall'art. 3, co. 2 lettera B della Legge 142/2001 come ampiamente esplicitato nella relazione sulla gestione alla quale si rimanda.

Bilancio al 31/12/2007

(valori espressi in euro)

Movimentazione delle immobilizzazioni materiali

Allegato n.1

voci	valori relativi agli esercizi precedenti			valore contabile iniziale	variazione dell'esercizio			valore contab. finale
	costo	rivalutaz.	fondo ammortam.		acquis. c. interne	ammortam.	alienazione al netto del fondo	
fabbricati	174.701	0	8.404	166.297	0	5.241	0	161.056
terreni	36.164	0	0	36.164	0	0	0	36.164
B.II.1 terreni e fabbricati	210.865	0	8.404	202.461	0	5.241	0	197.220
imp. oper. e spec.	5.094.912	63.146	4.496.300	661.758	296.465	241.051	31.174	685.998
impianti generici	252.628	0	233.468	19.160	112.962	12.619	0	119.503
B.II.2 impianti e macchin.	5.347.540	63.146	4.729.768	680.918	409.427	253.670	31.174	805.501
ponteggi armatura ferro	3.144.663	0	2.309.649	835.014	221.098	195.971	3.620	856.521
ponteggi in legno	595.772	0	446.936	148.836	123.472	124.331	0	147.977
attrezz.minuta	1.028.696	0	966.594	62.102	43.823	46.835	4.256	54.834
baracche e tettoie	1.051.158	0	658.344	392.814	12.950	102.459	0	303.305
casseforme metalliche e palancole	186.590	0	111.006	75.584	10.640	47.978	0	38.246
B.II.3 attrezz. ind. e com.	6.006.878	0	4.492.529	1.514.350	411.983	517.574	7.876	1.400.883
autoveicoli	1.885.402	0	1.288.430	596.972	505.161	218.397	194.360	689.376
autovetture	51.934	0	36.875	15.060	0	0	15.060	0
mobili e arredi	327.762	35	298.197	29.599	106.170	6.173	0	129.596
macch. uff. elettr.	775.585	0	576.550	199.035	198.818	95.535	6.420	295.898
B.II.4 altri beni	3.040.683	35	2.200.052	840.666	810.149	320.105	215.840	1.114.870
B.II.5 immob. in corso e acconti	0	0	0	0	144.000			144.000
B.II. immob. materiali	14.605.966	63.181	11.430.753	3.238.395	1.775.559	1.096.590	254.890	3.662.474

Bilancio al 31/12/2007

(valori espressi in euro)

Fondi di ammortamento immobilizzazioni materiali

Allegato n.1/BIS

categorie	aliquote %	saldo al 31/12/2006	storno per alienaz./decesp riclassif.	ammortam. ordinario	ammortam. anticipato	valore saldo 31/12/2007
fabbricati	3%	8.404		5.241	0	13.645
B.II.1 terreni e fabbricati		8.404	0	5.241	0	13.645
imp. oper. e spec.	15%-20%	4.496.300	216.214	241.051	0	4.521.137
impianti generici	10%	233.468	0	12.619	0	246.087
B.II.2 impianti e macchinario		4.729.768	216.214	253.670	0	4.767.224
ponteggi armatura ferro	10%	2.309.649	88.237	195.971	0	2.417.383
ponteggi in legno	40%	446.936	40.402	124.331	0	530.865
attrezzatura minuta	25%	966.594	40.594	46.835	0	972.834
baracche e tettoie	12,50%	658.344	10.814	102.459	0	749.988
casseforme metalliche e palancole	25%	111.006	0	47.978	0	158.984
B.II.3 attrezz. industr. e comm.		4.492.529	180.047	517.574	0	4.830.054
autoveicoli	20%	1.288.430	76.412	218.397	0	1.430.415
autovetture	25%	36.875	25.099	0	0	11.775
mobili e arredi	12%	298.197	2.139	6.173	0	302.232
macch. uff. elettr.	20%	576.550	57.741	78.722	16.813	614.344
B.II.4 altri beni		2.200.052	161.391	303.292	16.813	2.358.766
B.II. immobil. materiali		11.430.753	557.652	1.079.777	16.813	11.969.689

Prospetto di movimentazione delle partecipazioni anno 2007

Allegato n. 2

(valori espressi in euro)

ragione sociale	note	saldo al 31.12.06	sottoscr. incremen.	cessioni svalutaz.	%	saldo al 31.12.07	patrimonio netto (ns. quota)
S.C.A.R srl - via Repubblica Val Taro, 165 MO		96.900			100%	96.900	307.548
Sviluppo Immobiliare srl - via Repubblica Val Taro, 165 MO		62.565			100%	62.565	136.250
B.III.1. a Partecip. in imprese controllate		159.465	0	0		159.465	443.798
Alfa srl - via Repubblica Val Taro, 165 MO	liquidata	17.477		17.477	22%	0	
Centro Commerciale Carpi srl - v. Pisacane, 2 - Carpi MO		852.652			34,33%	852.652	75.749
COIM srl via Raffaello 73/Bis - PE (fin. in c/aum. cap. soc. euro 3.051)	in liquid.	8.051			50%	8.051	34.370
Cons. Corepark - via di Trasone, 52/54 - Roma	in liquid.	7.747			50%	7.747	
Fondo Scala srl - via Provenzali, 1 - Cento FE		324.748			50%	324.748	215.170
I.M. Immobiliare Tivoli srl - v. G.Rosaccio, 6 - Roma		7.315	4.490	4.593	23,61%	7.212	7.260
Immobiliare S. Anna srl - v. Rismondo, 8 MO		0			25%	0	353.886
Immobiliare Ponte Alto spa - via Emilia Centro, 64 MO (fin. in c/aum.cap.soc.euro 125.000)		0	155.000		25%	155.000	131.030
Immobiliare Reiter spa - via Emilia Centro, 64 MO		297.000			33%	297.000	439.736
Insula srl - via Carlo Pisacane, 2 - Carpi MO (fin. in c/aum. cap. soc. euro 980.000)		984.900			49%	984.900	902.701
Maya Costruzioni srl via Repubblica Val Taro, 165 MO (fin. c/aum. cap. soc. euro 183.200)		229.000			45,80%	229.000	176.415
Modena Fiori srl via Pisacane, 2 - Carpi MO (fin. c/aum. cap. soc. euro 125.000)		165.000			50%	165.000	753.768
Modena Invest srl via Giardini, 55 - MO (fin. in c/aum. cap. soc. euro 343)		0	28.000	17.657	50%	10.343	12.516
Pool Ambiente srl - v. Brigate Reggino, 24/1 - RE		104.000			50%	104.000	260.934
Residence Park - spa via Repubblica Val Taro, 165 - MO		225.000			22,50%	225.000	220.896
S.I.N.T.A srl - v. G.Rosaccio, 6 - Roma		15.844	4.157	5.777	25%	14.223	14.223
Uffici Comunali Formigine spa - via Nobel, 2/A - PR		90.000			30%	90.000	69.105
B.III.1.b Partecip. in imprese collegate		3.328.734	191.647	45.503		3.474.877	3.667.759
AGI .INF soc. cons. a r. l. - v. Pisacane, 2 - Carpi MO		5.165			50%	5.165	
Aristotele 2006 soc. cons. a r. l. - via Repubblica Val Taro, 165 MO		10.000			50%	10.000	
Canale Conte di Sarno scrl - v. Provinciale Cotignola Lugo RA		4.390			42,50%	4.390	
Calliope 2005 soc. cons. a r. l. - via Repubblica Val Taro, 165 MO		8.000			40%	8.000	
Consorzio Nuova Lunghezza - Piazzale delle Belle Arti, 3 - Roma		775			10%	775	
Grandi Uffici soc. con. a r. l. via Ugo Foscolo, 7 - Massa e Cossile - PT		10.211		10.211	20,423%	0	
La Quercia 2 soc. cons. a r. l. - v. Trieste, 76 - RA		7.437			8%	7.437	
Logis 2030 soc. cons. a r. l. - via Salaria 352/B - Roma		3.600			18%	3.600	
Metro Tre soc. cons. a r. l. - Strada Privata Ansaldo, 8 -Tortona in liquid.		15.060			30,12%	15.060	
Metrocentro soc. cons. a r. l. - Strada Privata Ansaldo, 8 -Tortona		900			9%	900	
Monteggia 2006 soc. cons. a r. l. - via Andrea Salaino 7 - MI		7.500			50%	7.500	
N.O.S. soc. cons. a r. l. - v. Adorni, 1 - PR		4.571			44,25%	4.571	
Nuovo Ospedale soc. cons. a r. l. - via Carlo Pisacane, 2 - Carpi MO		20.625			20,62%	20.625	
OS.MO soc. cons. a r. l. - via Pisacane, 2 - Carpi MO		7.024			17%	7.024	
OS.MO SERVIZI soc. cons. a r. l. - via Pisacane, 2 - Carpi MO		1.700			17%	1.700	
OS.VI scarl - via Repubblica Val Taro, 165 - MO		5.165			50%	5.165	
Pedemontana soc. cons. a r. l. via Repubblica Val Taro, 165 - MO in liquid.		6.262			48,50%	6.262	
Scala 2004 soc. cons. a r. l. - via Salaino, 1 - MI		8.250			55%	8.250	
Secci soc. cons. a r. l. - via Repubblica Val Taro,165 - MO in liquid.		6.187			59,9%	6.187	
Virginia soc. cons. a r. l. - via Repubblica Val Taro,165 - MO in liquid.		10.000			50%	10.000	
B.III.1.e Partecip. in imprese consortili		142.822	0	10.211		132.611	
Agoracinqe scrl - v. le Corassori, 72 - MO (fin. c/aum. cap. soc. euro 228.251)	indiretta	254.596				254.596	
Airone srl		1.033		1.033		0	
C.C.PL		15.149				15.149	
Casa del cooperatore - MO		5				5	
CCV cons. coop."Virgilio"- MN		1.260				1.260	
Cetac scarl (ex Cedas) - fusione in Finpro soc.coop. - MO		14.228				14.228	
Cittanova 2000 spa - via Placido Rizzotto, 90 - MO		825.000			16,50%	825.000	
Cons. Ravennate delle Cooperative P.L.		9.496				9.496	
Conscoop - Forli		71.271		22.813		48.458	
Consef srl		1.012				1.012	
Consorzio Cooperative Costruzioni Bologna		545.791		39.840		585.631	
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo		180.341		13.090		193.431	
Consorzio Immobiliare srl C.I.M		18.618				18.618	
Consorzio Toscano Costruzioni scarl		8.006				8.006	
Consorzio Venezia Nuova		2.866				2.866	
Coop. cultur. "L. Luzzatti" - Marghera		10.918				10.918	
Coop. Libera Stampa - MO		677				677	
Coveco cons. veneto coop.vo (fin. c/aumento cap. soc euro 4.584)		14.913				14.913	

ragione sociale	note	saldo al 31.12.06	sottoscr. incremen.	cessioni svalutaz.	%	saldo al 31.12.07	patrimonio netto (ns. quota)
Ecosistema 91 - Roma		3.443				3.443	
Finpro scarl (ex Assicoop scarl) - MO		41.662				41.662	
Golf Club Modena spa		19.367				19.367	
Immobiliare Quadrifoglio spa - MO		5.200				5.200	
In. Roma. Fi srl - via Nomentana - Roma		120.600			18%	120.600	
La Ciminiera spa - viale Corassori, 72 - MO		445.500			16,50%	445.500	
Novametro soc. cons. a.r.l.		2.727				2.727	
Pantano soc. cons. a.r.l.		253				253	
Par coop Rm soc.coop. a r.l. - via Salaria 280 - Roma		4.390				4.390	
Reventino scarl (ex soc. cons. I.R.C.)		688				688	
Sesamo spa - via Carlo Pisacane, 2 - Carpi		290.000			10%	290.000	
Sofinco spa		1.093.786				1.093.786	
Torvergata srl		298				298	
Unipol spa privilegiate		12.285				12.285	
B.III.1.d Partecip. verso altre imprese		4.015.378	52.931	23.846		4.044.463	
Consorzio Atlantis - via Repubblica Val Taro,165 - MO		150.000			50%	150.000	
Consorzio Areatos - via C. Pisacane, 2 - Carpi		4.125			20,626%	4.125	
Consorzio C.C.R. - viale Druso, 271/A - Bolzano		16.250			65%	16.250	
Consorzio Kaiserau - via Repubblica Val Taro, 165 - MO		19.400			97%	19.400	
Fondi consortili		189.775	0	0		189.775	
Totale partecipazioni		7.836.174	244.577	79.560		8.001.192	

Prospetto di movimentazione delle partecipazioni anno 2007

Allegato n. 3

(valori espressi in euro)

ragione sociale	p. iva	% possesso	cap. soc. 31/12/07	patr. netto società	utile/perdita società	ns. quota di riferim. di patr. netto	ultimo bilancio approvato
S.C.A.R. srl - via Repubblica Val Taro, 165 - MO	02465300362	100%	96.900	307.548	90.790	307.548	31/12/2007
Sviluppo Immobiliare srl - v. Repubblica Val Taro, 165 - MO	01835020361	100%	46.800	136.250	(9.125)	136.250	31/12/2007
B.III.1.a Partecip. in imprese controllate			143.700			443.798	
Centro Comm.le Carpi srl - v. Pisacane, 2 - Carpi MO	01315180362	34,33%	419.221	220.651	(109.091)	75.749	31/12/2007
COIM srl - v. Raffaello, 73/Bis - PE	01657370688	50%	10.000	68.740	(6.541)	34.370	31/12/2007
Fondo Scala srl - v. Provenzali, 1 - Cento FE	03982170379	50%	516.630	430.340	79.401	215.170	31/12/2007
I.M. Immobiliare Tivoli srl - v.G. Rosaccio, 6 - Roma	04280541006	23,61%	50.000	30.748	(19.452)	7.260	31/12/2007
Immob. S. Anna srl - v. Rismondo, 8 - MO	02110760366	25%	10.200	1.415.545	(18.581)	353.886	31/12/2007
Immobiliare Ponte Alto spa - v. Emilia Centro, 64 - MO	03124110366	25%	120.000	524.119	(95.882)	131.030	31/12/2007
Immobiliare Reiter spa - v. Emilia Centro, 64 - MO	02757340365	33%	900.000	1.332.533	171.958	439.736	31/12/2007
Insula srl - v. Carlo Pisacane, 2 - Carpi	02757170366	49%	10.000	1.842.247	(65.704)	902.701	31/12/2007
Maya Costruzioni srl - v. Repubblica Val Taro, 165 - MO	02999090364	45,80%	100.000	385.186	(64.096)	176.415	31/12/2007
Modena Fiori srl - v. Carlo Pisacane, 2 - Carpi MO	02790930362	50%	80.000	1.507.536	1.161.536	753.768	31/12/2007
Modena Invest srl - v. Giardini, 55 - MO	02905030363	50%	20.000	25.031	4.345	12.516	31/12/2007
Pool Ambiente srl - v. Brigate Reggio, 24/1 - RE	01567380355	50%	208.000	521.868	(8.901)	260.934	31/12/2007
Residence Park spa - v. Repubblica Val Taro, 165 - MO	02949520361	22,50%	1.000.000	981.758	(2.463)	220.896	31/12/2007
S.I.N.T.A srl - v. G. Rosaccio, 6 - Roma	04118461005	25%	80.000	56.892	(23.108)	14.223	31/12/2007
Uffici Comun. Formigine spa - v. Nobel, 2/A - PR	02308230347	30%	300.000	230.351	(402.501)	69.105	31/12/2007
B.III.1.b Partecip. in imprese collegate			3.824.051			3.667.759	

Variazione nella consistenza del Patrimonio Netto nel corso dell'esercizio

art. 2427 n. 7/BIS

Allegato n. 4

(valori espressi in euro)

	capitale sociale	riserva legale	altre riserve individuali	perdita esercizio prec.	risultato d'esercizio	totale
all'inizio dell'esercizio precedente (2006):	1.018.543	36.363.207	3.949.697	0	2.120.380	43.451.827
riserva di arrotondam. anno prec.			4			4
riserva di arrotondam. anno corrente			-3			-3
incremento del capitale sociale:						0
soci cooperatori	28.600					28.600
ristorno in aumento capitale sociale	97.499					97.499
riduzione del capitale sociale:						0
recesso soci cooperatori	-27.744					-27.744
dest. riserva art. 21 statuto soc.						0
destinazione del risultato d'esercizio:						0
riserva legale		636.114			-636.114	0
3% fondi mutualistici					-63.611	-63.611
rivalutazione gratuita	15.391				-15.391	0
dividendi	37.234				-42.553	-5.319
altre riserve indivisibili			1.362.710		-1.362.710	0
risultato dell'esercizio precedente:					2.023.887	2.023.887
alla chiusura dell'esercizio precedente (2006)	1.169.523	36.999.321	5.312.408	0	2.023.887	45.505.139
riserva di arrotondam. anno prec.			3			3
riserva di arrotondam. anno corrente			6			6
incremento del capitale sociale:						
soci cooperatori	45.915					45.915
ristorno in aumento capitale sociale	99.063					99.063
riduzione del capitale sociale:						
recesso soci cooperatori	-68.396					-68.396
dest. a riserva art. 21 statuto soc.		30				30
destinazione del risultato d'esercizio:						
riserva legale		607.166			-607.166	0
3% fondi mutualistici					-60.717	-60.717
rivalutazione gratuita	21.153				-21.153	0
dividendi	43.497				-49.711	-6.214
altre riserve indivisibili			1.285.140		-1.285.140	0
risultato dell'esercizio:					2.144.454	2.144.454
alla chiusura dell'esercizio corrente (2007)	1.310.755	37.606.517	6.597.557	0	2.144.454	47.659.283

Analisi della composizione del Patrimonio Netto

art. 2427 n. 7/BIS - Disponibilità e distribuibilità

Allegato n. 4/BIS

(valori espressi in euro)

natura/descrizione	importo	possibilità di utilizzo (1)	quota disponibile	disponibile per distribuzione ai soci	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	altro
capitale	1.310.755					
riserve di capitale						
riserve da sovrapprezzo						
riserve di utili						
riserva legale	37.606.517	B	0	0		
riserva azioni proprie						
riserva da utili netti su cambi						
riserva straordinaria	6.597.557	B	0	0		
riserva da rivalutazione						
riserva contributi c/capitale						

nota (1):

A= aumento capitale sociale

B= copertura perdite

Effetti del leasing sul Patrimonio netto

ATTIVITA'

a) contratti in corso:

valore netto contabile dei beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (al netto di ammortamento complessivi pari a euro 505.450)	1.966.666
+ costo dei beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	250.593
- valore netto contabile dei beni in leasing finanziario riscattati nell'esercizio	
- quote di ammortamento dell'esercizio	521.588
+/- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
totale a) valore netto contabile dei beni in leasing finanziario alla chiusura dell'esercizio	1.695.671

PASSIVITA'

c) debiti impliciti (debito residuo mutuo equivalente) per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	1.552.133
+ debiti impliciti sorti nell'esercizio	250.593
- rimborso quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	583.988
totale c): debiti impliciti (debito residuo mutuo equivalente) per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio	1.218.738

di cui:

-con scadenza entro 12 mesi euro 487.015

-con scadenza fra 1 e 5 anni euro 731.723

-oltre 5 anni euro 0

d) effetto complessivo lordo sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	476.933
e) effetto fiscale	67.486
f) effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	409.447

Effetti del leasing sul conto economico

storno dei canoni su operazioni di leasing finanziario	651.433
rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	74.235
rilevazione di:	
- quote di ammortamento su contratti in essere	393.342
- quote di ammortamento su beni riscattati	128.246
effetto sul risultato prima delle imposte	55.610
rilevazione dell'effetto fiscale	7.869
effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	47.741

Rendiconto finanziario 2007

Fonti generate dalle operazioni d'esercizio

Utile, ammortamenti ed accantonamenti

utile netto d'esercizio	2.144.454
amm.to immobilizzazioni materiali ed immateriali	8.880.853
accantonamento a fondi rischi	491.589
quote TFR	1.286.818
flusso autogenerato di capitale disponibile netto	12.803.714

aumento -/diminuzione + crediti verso clienti	-9.257.147
aumento -/diminuzione + crediti verso imprese collegate e controllate	-396.509
aumento -/diminuzione + crediti verso diversi	197.790
aumento -/diminuzione + rimanenze	-77.253.177
aumento -/diminuzione + ratei e risconti attivi	24.715
aumento +/diminuzione - debiti verso fornitori	17.460.409
aumento +/diminuzione - debiti verso imprese collegate e controllate	1.701.494
aumento +/diminuzione - debiti verso altri	1.816.952
aumento +/diminuzione - acconti	61.314.352
aumento +/diminuzione - ratei e risconti passivi	34.817
totale variazioni capitale circolante netto	-4.356.304
flusso monetario da attività di esercizio (cash flow)	A 8.447.410

attività di investimento

investimenti/disinvestimenti in immobilizz. immateriali	-4.625.469
investimenti/disinvestimenti in immobilizz. materiali	-1.520.667
investimenti/disinvestimenti in immobilizz. finanziarie	-859.555
flusso monetario da attività di investimento	B -7.005.691
free cash flow	A+B 1.441.719

attività di finanziamento

aumenti/diminuzioni debiti vs. banche	-1.009.136
altri finanziatori	1.000.000
prestito sociale	95.776
pagamento indennità di fine rapporto	-1.550.973
pagamento dividendi e fondo mutualistico 3%	-131.550
capitale sociale (saldo netto)	133.419
variazione dei fondi rischi e oneri	182.343
totale flusso monetario da attività di finanziamento	-1.280.121
flussi disponibilità liquide	161.598
disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	22.076.917
disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	22.238.515

Relazione del Collegio Sindacale



Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci sul bilancio chiuso al 31/12/2007

Signori soci,

con l'entrata in vigore del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 6 al Collegio Sindacale è stata attribuita l'attività di vigilanza mentre le funzioni di controllo contabile sono attribuite ad una società di revisione. Per l'esercizio chiuso al 31.12.2007 abbiamo svolto la funzione di vigilanza e con la presente relazione vi rendiamo conto del nostro operato.

Il Consiglio di Amministrazione, nei termini di legge, ha provveduto a consegnarci il "bilancio dell'esercizio 2007" costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, corredato dalla Relazione sulla Gestione.

Ricordiamo che il "giudizio sul bilancio", per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 2409 - ter c.c. è demandato al soggetto incaricato del controllo contabile, nel caso di specie la società di revisione PricewaterhouseCoopers spa - sede di Verona la quale ha fornito le necessarie rassicurazioni circa la correttezza delle poste di bilancio e dei criteri di valutazione adottati preannunciando l'emissione della propria opinione senza rilievi.

Nel giudizio conclusivo non ha comunicato riserve oppure carenza di informativa: se ne deve concludere che tale giudizio è positivo.

I risultati dell'esercizio sociale (art. 2429 2° comma)

L'esercizio 2007 chiude con una utile di euro 2.144.454 dopo un avere stanziato ammortamenti per euro 8.880.854 ed imposte per euro 1.687.816. Sono inoltre effettuati accantonamenti a fondi rischi per un totale di euro 491.589.

Il risultato della gestione caratteristica positivo di euro 3.539.090 sconta una serie di situazioni di mercato ancora favorevoli sia nel mercato immobiliare che nelle varie aree edili, confermando il valore della produzione dell'esercizio precedente. La situazione finanziaria fornisce risultati positivi dalla somma algebrica dei proventi finanziari per partecipazioni ed oneri per interessi passivi. Dalla parte dei costi l'obiettivo primario di mantenimento di margini positivi di produzione è confermato per le diverse aree di attività della cooperativa unito a buoni risultati anche dalla parte dell'impiego delle risorse. Il volume d'affari non si colloca fra i maggiori per il mercato di riferimento ma la società continua ad essere presente in settori importanti degli appalti pubblici che le conferiscono rilevanza nazionale. Le risultanze dell'esercizio possono esser così sintetizzate:

stato patrimoniale

totale attivo	686.899.326
<i>di cui</i> crediti verso soci	30.488
totale passivo	686.899.326
<i>di cui</i>	
debiti e fondi	639.240.043
capitale e riserve	45.514.829
utile dell'esercizio	2.144.454

conto economico

	2007	2006
valore della produzione	236.453.561	171.372.933
differenza fra valore e costi della produzione	3.539.090	3.038.361
proventi/oneri finanziari/straordinari	293.180	927.672
imposte	1.687.816	1.942.146
utile dell'esercizio	2.144.454	2.023.887

(valori espressi in euro)

Come si può rilevare dai dati sommari i ricavi sono in aumento e la parte straordinaria è stata influenzata da plusvalenze e minori oneri e da una buona gestione delle risorse finanziarie disponibili.

Il "reddito operativo" ha migliorato il proprio valore risultato di una performance positiva. Sotto un profilo patrimoniale - strutturale il collegio annota che il "capitale circolante" è superiore all'entità dell'"indebitamento lordo" a breve ed a medio lungo termine, in tale scenario si ravvisa un sostanziale equilibrio tra fonti ed impieghi. Per le considerazioni fin qui svolte e per i valori testé commentati è possibile formulare un giudizio positivo sull'equilibrio patrimoniale della società, con ri-

guardo alla gestione si rileva la creazione di nuove risorse sotto forma di ammortamenti ed una buona sopportabilità della gestione finanziaria al servizio del capitale di terzi.

**L'attività svolta
(art. 2429 2° comma)**

Il collegio sindacale informa di avere svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del c.c. seguendo i principi di comportamento raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare può riferire:

- di avere partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, riunioni che si sono svolte nel rispetto sia dello statuto sia delle norme vigenti che ne disciplinano il funzionamento;
- di avere ricevuto dagli organi delegati, ai sensi dell'art. 2381 c.c. e con periodicità quadrimestrale le informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo della gestione;
- di avere ottenuto informazioni con la società incaricata del controllo contabile desumibile da verbali di controllo periodico e con i corrispondenti organi di controllo delle altre società del "gruppo".

In relazione a ciò si può confermare quanto segue.

Struttura organizzativa

La struttura organizzativa della società intesa in senso ampio, vale a dire sotto il profilo delle conoscenze dei responsabili assegnati alle diverse funzioni, delle procedure interne dei flussi informativi nonché degli strumenti messi a disposizione sono adeguate alle dimensioni della società ed ai suoi scopi. In altri termini, la società è dotata di adeguato sostegno informatico che le consente di seguire le varie fasi del ciclo di lavorazione nonché di procedere alla contabilizzazione dei costi in genere in ordine al controllo di gestione, e ad un puntuale rispetto dei termini e degli obblighi di legge.

Corretta amministrazione

Per quanto di nostra conoscenza, le operazioni di gestione poste in essere sono risultate conformi alla legge ed allo statuto sociale e compiute nel rispetto dei principi di corretta amministrazione. Non sono state riscontrate nell'attività prestata dagli amministratori situazioni di conflitto di interessi con la società né operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale oppure estranee all'oggetto sociale.

**Osservazioni e proposte
in ordine al bilancio**

Il bilancio è stato redatto secondo gli schemi indicati agli artt. 2424 e 2425 del c.c.. I criteri applicati nella valutazione delle voci dell'attivo e del passivo sono stati esaurientemente indicati dagli amministratori nella nota integrativa e certificati dalla società di revisione. Detti criteri non presentano deroghe rispetto a quelli legali né variazioni rispetto a quelli adottati nei precedenti bilanci; le valutazioni conseguenti risultano, poi, inserite in una logica di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2426, punti 4) e 5) c.c. si dà atto che le immobilizzazioni immateriali la cui iscrizione è subordinata specificamente al consenso del collegio sindacale risultano le seguenti:

descrizione	saldo al 31/12/06	incrementi 2007	decrementi 2007	saldo al 31/12/07
manutenz. straord.	79.180		79.180	0
oneri utilità futura	5.012.076	4.655.076	7.779.690	1.887.462
totale	5.091.256	4.655.076	7.858.870	1.887.462

(valori espressi in euro)

**Altre immobilizzazioni
immateriali**

Ammontano complessivamente ad euro 1.887.462. Trovano origine in alcuni oneri per cantieri e costi per acquisizione commesse ad utilità differita relative a commesse pluriennali nonché costi per arbitrati in corso, già al netto delle quote di ammortamento conteggiate (come effettuato anche negli scorsi esercizi) sulla base dello stato di avanzamento dei lavori, tenuto conto dei costi complessivi attesi sulle commesse, di natura pluriennale per quanto riguarda la voce "oneri a utilità differita". Nel corso dell'esercizio sono stati completamente ammortizzati i costi di "manutenzione straordinaria su beni di terzi" come indicato in nota integrativa.

La relazione sulla gestione contiene le indicazioni previste dall'articolo 2428 del c.c., attraverso una esauriente analisi sull'andamento della gestione complessiva e dei vari settori in cui essa ha operato. In essa sono state indicate le esigenze che hanno determinato l'utilizzo del maggior termine per la convocazione dell'assemblea, come prevede l'ultimo comma dell'art. 2364 c.c.

**Conseguimento
dello scopo mutualistico
art. 2545 c.c.**

Ai sensi dell'art. 2545 c.c. e dell'art. 2 della legge 59/1992 si rileva che i criteri di gestione che sono stati seguiti per il conseguimento degli scopi sociali, in conformità con il carattere cooperativo della società e con l'indirizzo programmatico di favorire lo sviluppo qualitativo e quantitativo delle attività delle imprese associate, sono conformi alle disposizioni statutarie; detti criteri, condivisi da questo collegio, sono adeguatamente illustrati nella relazione sulla gestione redatta dal Consiglio di Amministrazione.

**Principio di prevalenza
nello scambio mutualistico
art. 2513 c.c.**

In particolare la cooperativa rientra ampiamente fra quelle "a mutualità prevalente" di cui all'art. 2512 c.c., in quanto svolge la propria attività avvalendosi, prevalentemente, delle prestazioni lavorative dei soci. Abbiamo provveduto a verificare la sussistenza di tale prevalenza, riscontrando i dati portati dalla nota integrativa.

Lo statuto vincola la cooperativa al rispetto delle condizioni oggettive e soggettive previste dall'art. 2514 c.c..

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte il collegio esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2007, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione, nonché alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Modena lì 21 maggio 2008
Firmato
Il Presidente del Collegio Sindacale
Valter Ascari

Verbale
Assemblea dei soci



**Verbale
assemblea dei soci
del 13 giugno 2008
(in seconda convocazione)**

L'anno duemilaotto il giorno tredici del mese di giugno alle ore 15,30 si sono riuniti, convocati a norma di statuto, presso l'Auditorium della Fondazione Marco Biagi in Largo Marco Biagi n. 10 - Modena in seconda convocazione, i soci della Cooperativa di Costruzioni società cooperativa per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. presentazione del Bilancio al 31/12/2007, Nota integrativa, relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione e relazione del Collegio Sindacale;
2. approvazione dell'importo imputato a titolo di ristorno nel bilancio chiuso al 31/12/2007;
3. nomina degli amministratori;
4. proposta di conferimento dell'incarico per la revisione e la certificazione del bilancio d'esercizio e consolidato ai sensi dell'art. 15 della legge 59/1992 per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 - 2009 - 2010 e dell'incarico di controllo contabile, ai sensi degli articoli 2409 - bis e segg. del c.c. per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 - 2009 - 2010;
5. regolamento commissione elettorale: approvazione;
6. approvazione del bilancio consuntivo 2007, della nota integrativa e della relazione sulla gestione; delibere conseguenti;
7. varie ed eventuali

Alle ore 16,00 vengono aperti i lavori dal presidente del Consiglio di Amministrazione ing. Ivano Malaguti e, su sua proposta, viene eletto all'unanimità il rag. Giancarlo Ceranovi quale segretario dell'assemblea, così come previsto a norma dell'art. 2371 del c.c. e dell'art. 37 dello statuto.

Il presidente, dopo avere constatato che su complessivi n. 297 iscritti a libro soci alla data odierna, sono presenti direttamente o rappresentati per delega n. 231 soci con diritto di voto (di cui n. 61 deleghe) e n. 1 socio senza diritto di voto, come da elenco nominativo che si allega al verbale quale parte integrante, dichiara, trattandosi di assemblea in seconda convocazione, la seduta valida per deliberare sui punti all'ordine del giorno.

Per il collegio sindacale sono presenti: il presidente rag. Valter Ascari ed il sindaco dr. Remo Zuccoli, assente giustificato il rag. Ruggero Iori.

Sono inoltre presenti il responsabile della ANCPL settore industriale dr. Igor Skuk, il responsabile del Consorzio Cooperative Costruzioni di Modena, geom. Giorgio Benedetti, il Presidente di Abitcoop sig. Lauro Lugli, il Presidente della Lega delle Cooperative di Modena geom. Roberto Vezzelli.

Il presidente dell'assemblea passa quindi alla trattazione dei punti all'ordine del giorno.

**1° comma:
presentazione del bilancio
al 31/12/2007,
nota integrativa,
relazione sulla gestione
del Consiglio
d'Amministrazione
e relazione
del Collegio Sindacale**

Il presidente dell'assemblea:

1. dà lettura della relazione sulla gestione;
2. invita il rag. Ceranovi ad illustrare il bilancio avvalendosi di slides e mezzi informatici per approfondire e dettagliare le articolazioni numeriche;
3. invita il rag. Valter Ascari quale presidente del Collegio Sindacale alla lettura della relazione del Collegio Sindacale che si conclude con parere favorevole e con l'invito all'assemblea ad approvare il bilancio consuntivo per l'esercizio 2007 e le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile di esercizio;
4. invita il dr. Gianluca Lonardi della società PricewaterhouseCoopers spa alla lettura della relazione di certificazione emessa ai sensi dell'art. 2409 ter del c.c. e dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992 n. 59.

**2° comma:
approvazione dell'importo
imputato a titolo di ristorno
nel bilancio chiuso
al 31/12/07**

Riprende la parola l'ingegner Malaguti il quale informa che, considerando il risultato positivo del bilancio chiuso al 31/12/2007, il Consiglio di Amministrazione, come da delibera del 9 maggio 2008 propone di attribuire a titolo di ristorno ai soci operatori proporzionalmente alla quantità e qualità degli scambi mutualistici la somma di euro 360.000 (trecentosessantamila) che è già stata stanziata nella proposta di bilancio nel costo del lavoro dei soci (voce B.9 del conto economico).

Tale somma è stata determinata nel rispetto dei criteri, delle condizioni e dei limiti previsti dall'art. 19 dello statuto sociale e art. 5 del regolamento interno, nonché degli articoli 2545 sexies del c.c. e dall'art. 3, co. 2 lettera B della Legge

142/2001 come segue:

- 50% dell'importo sulla base delle ore effettivamente lavorate;
- il restante 50% sulla base dell'ammontare della retribuzione annua lorda come definita delle politiche retributive aziendali.

Il conteggio ha riguardato n. 296 soci (n. 122 impiegati soci e n. 174 operai soci).

Gli amministratori propongono che il ristorno venga distribuito come segue:

- attribuzione di euro 120.001 (pari a circa 1/3 di quanto spettante a ciascuno socio) ad aumento della quota sociale sottoscritta;
- attribuzione di euro 239.999 quale quota parte residua da pagarsi (al netto degli oneri fiscali "Irpef") in forma liquida ai soci compresi quelli receduti e gli eredi dei soci defunti.

L'assemblea con voto palese per alzata di mano approva all'unanimità.

**3° comma:
rinnovo del Consiglio
di Amministrazione**

Il presidente Malaguti cede la parola alla signora Paola Castellani la quale, a nome della commissione elettorale espone i criteri seguiti per identificare la rosa dei candidati da proporre all'assemblea.

La commissione è costituita dai Sigg. Vanni Monti, Monica Piccinini e Mauro Tioli indicati dal Consiglio di Amministrazione e dai rappresentanti scelti dai soci nelle riunioni di reparto e di cantiere nelle persone dei sigg.: Antonella Barbolini, Enrico Bigi, Francesco Casoni, Paola Castellani, Ivan Campana, Roberto Iattoni, Roberto Lazzaretti e Claudio Ubertosi.

Informa che, a norma di statuto, risultano avere compiuto il loro mandato divenendo quindi consiglieri uscenti i seguenti nominativi:

- **Alessandro Boni**, nato a Sassuolo (MO) il 25/07/1958, residente a Serramazzoni (MO) in via Roma, 76/B - codice fiscale BNO LSN 58L25 I462Y
- **Daniele Ghidoni**, nato a Nonantola (MO) il 07/01/1961, residente a Nonantola (MO) in Via F. Cervi, 22 - codice fiscale GHD DNL 61A07 F930X
- **Daniele Turci**, nato a Novi di Modena il 29/06/1963, ivi residente in via Pavesi, 11 - codice fiscale TRC DNL 63H29F 966T.

La signora Castellani informa l'assemblea che la commissione elettorale ha verificato la disponibilità dei consiglieri uscenti a candidarsi: tutti hanno accettato la ricandidatura.

La commissione ha inoltre cercato di individuare soci che potessero rappresentare nuove professionalità o appartenenza a settori o aree geografiche diverse. Tali requisiti sono stati individuati nei nominativi dei sigg. Carlo Addrizza, Romano Braidì, Franco Garavello e Carlo Pignatti.

Il Presidente ringrazia la commissione per il lavoro svolto e constatando che sono n. 7 i candidati che sono stati individuati, rispetto a n. 3 consiglieri che dovranno essere nominati dall'assemblea (essendo n. 3 i consiglieri che sono scaduti) propone ai presenti di procedere immediatamente ad una consultazione a scrutinio segreto, al termine della quale la commissione elettorale consunterà le volontà espresse dai soci predisponendo la lista dei tre candidati da sottoporre al termine dei lavori, alla votazione dell'assemblea con voto palese per alzata di mano.

L'assemblea all'unanimità, per alzata di mano, approva la proposta del presidente, che conseguentemente dà inizio alle operazioni di voto.

**4° comma:
proposta di conferimento
dell'incarico per
la certificazione del bilancio
d'esercizio e consolidato
ai sensi dell'art. 15
della Legge 59/1992 per
gli esercizi chiusi
al 31 dicembre 2008 - 2009
- 2010 e dell'incarico
di controllo contabile,
ai sensi degli articoli 2409 - bis
e segg. del c.c. per gli esercizi
chiusi al 31 dicembre 2008
- 2009 - 2010**

Il presidente informa che con l'approvazione di questo bilancio, è giunto al termine l'incarico per la società PricewaterhouseCoopers spa per la certificazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e per il controllo contabile.

L'incarico ha la durata di tre esercizi, può essere rinnovato per non più di due volte e può essere nuovamente conferito alla stessa società solo dopo il decorso di cinque esercizi.

In considerazione dei rapporti di fattiva collaborazione intercorsi negli ultimi tre esercizi, dei servizi che ci sono stati proposti, della serietà, esperienza e competenza ad essi accreditata, si ritiene di proporre all'approvazione dell'assemblea la riconferma della società di revisione "PricewaterhouseCoopers spa" per:

- l'incarico per la revisione contabile e la certificazione del bilancio d'esercizio e consolidato relativo agli esercizi 2008, 2009, 2010 ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della Legge 59/1992 e successive modifiche per un corrispettivo annuo di euro 61.700,00 (oltre a rimborso spese nella misura massima del 10% degli onorari);
- l'incarico per il controllo contabile ai sensi dell'art. 2409 - bis e segg. del

c.c., così come peraltro previsto nel nostro statuto all'art. 43, per un onorario annuo di euro 9.300,00.
L'assemblea approva all'unanimità.

**5° comma:
regolamento commissione
elettorale approvazione**

Il presidente informa che in considerazione dell'espansione delle diverse aree geografiche in cui opera la cooperativa, al fine di garantire ai soci un'ampia partecipazione democratica e libera espressione del voto, ritiene opportuno predisporre un regolamento che riveda la composizione della commissione elettorale (anche ai fini di una sua maggior snellezza) e le norme procedurali alle quali la stessa commissione dovrà attenersi nella predisposizione delle liste dei candidati per l'elezione del Consiglio d'Amministrazione.
Espone pertanto il seguente regolamento.

Regolamento commissione elettorale

La commissione elettorale sarà composta di 9 membri nominati, quanto a tre membri tra i componenti del Consiglio di Amministrazione scelti tra i componenti non in scadenza di mandato, quanto a tre membri scelti in riunioni di cantiere e quanto a tre membri scelti in riunioni tra gli impiegati.

La commissione, come sopra costituita, eleggerà un presidente a cui spetta il compito di coordinare il lavoro e di trasmettere una relazione sintetica.

La commissione provvederà a:

1. effettuare gli scrutini per l'elezione del Consiglio d'Amministrazione; nella predisposizione della lista la commissione inserirà i nominativi dei candidati che siano in scadenza, siano rieleggibili ed abbiano dato la disponibilità, lasciando due o tre righe in bianco per rendere possibile ulteriori candidature nella formazione della lista.

La commissione dovrà tener conto della rappresentatività dei candidati in particolare con riferimento ai soci lavoratori operai e impiegati, nonché alle zone geografiche dove i soci risiedono e contemporaneamente lavorano; a tal fine dovrà sempre essere garantita la rappresentatività in Consiglio di dette aree allorché abbiano un numero di soci almeno pari o superiore a 18.

2. Dare diffusione anche mediante affissione nei luoghi di lavoro o con altro mezzo idoneo, almeno 15 giorni prima delle elezioni dei nominativi dei soci proposti per l'elezione nel Consiglio d'Amministrazione;

La commissione elettorale prima della pubblicazione delle liste aggiornerà il Consiglio d'Amministrazione sulla propria attività.

3. Predisporre la lista dei candidati da sottoporre all'assemblea per la votazione. Sulla base dei principi suddetti la composizione della lista avverrà attraverso una consultazione tra i soci a scrutinio segreto, da svolgersi in occasione dell'assemblea di bilancio. Le liste conterranno un numero di candidati non inferiore a quello da eleggere ed i nominativi verranno presentati in ordine alfabetico.

L'Assemblea approva all'unanimità il regolamento proposto.

**Nomina degli amministratori
(con riferimento al 3° comma)**

Riprendendo il 3° punto all'o.d.g., prende la parola il presidente, il quale informa che la commissione elettorale al termine delle operazioni di scrutinio, ha determinato la lista dei candidati che risulta essere composta dai signori: Carlo Addrizza, Alessandro Boni e Carlo Pignatti.

Propone pertanto all'assemblea di passare alla votazione con voto palese per alzata di mano.

Vengono contattati i favorevoli, contrari e astenuti per ognuno dei candidati proposti.

Dopo prova e controprova si accerta che la proposta viene approvata dai presenti (vedi allegato A) con i seguenti voti:

- favorevoli: tutti
- contrari: nessuno
- astenuti: nessuno

I soci dell'Assemblea pertanto deliberano di nominare consiglieri i signori Carlo Addrizza, Alessandro Boni e Carlo Pignatti.

I nuovi consiglieri resteranno in carica per 3 esercizi così come previsto dall'art. 38 dello statuto sociale.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione risulta così composto:

Consiglieri in carica

Vainer Bizzarri, Massimo Bruni, Danilo Bussandri, Adler Camurri, Luigi Gavioli,

Ivano Malaguti, Stefano Monari, Nivia Mora, Monica Piccinini, Costantino Rosa, Vanni Monti, Saverio Santini e Mauro Tioli.

Consiglieri nuovi eletti:

Carlo Addrizza, Alessandro Boni e Carlo Pignatti.

**6° comma:
approvazione del bilancio
consuntivo 2007,
della nota integrativa
e della relazione
sulla gestione**

A questo punto il presidente apre la discussione sul bilancio 2007 invitando i presenti a intervenire nel dibattito. Si susseguono gli interventi di alcuni soci, al termine dei quali il presidente ringrazia loro per il contributo fornito e constatato che nessuno dei presenti chiede la parola, propone l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2007, della nota integrativa, la relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

All'unanimità, con voto palese, per alzata di mano, l'assemblea approva il bilancio chiuso al 31/12/2007, la nota integrativa, la relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

Quindi l'assemblea approva all'unanimità con voto palese per alzata di mano che l'utile d'esercizio 2007 pari a euro 2.144.454,49 (euro duemilionicentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantaquattro e quarantanove centesimi) sia così destinato:

- **euro 643.336,35** (euro seicentoquarantatremilatrecentotrentasei e trentacinque centesimi) al Fondo Riserva Legale indivisibile, in aderenza al dettato dello Statuto Sociale e compatibilmente con quanto disposto dall'art. 2545-quater, comma 1° del c.c. e dall'art. 12 della Legge 904/77;
- **Euro 64.333,63** (euro sessantaquattromilatrecentotrentatre e sessantatre centesimi) pari al 3% al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dell'art. 11 della Legge 59/92;
- **euro 20.120,66** (euro ventimilacentventi e sessantasei centesimi) ad aumento gratuito delle quote sociali effettivamente versate dai soci al 31/12/07, nella misura del 1,70%, a norma dell'art. 7 della Legge n. 59/92;
- **euro 61.545,46** (euro sessantunomilacinquecentoquarantacinque e quarantasei centesimi) a titolo di dividendo sulle quote sociali effettivamente versate dai soci alla data del 31/12/07 nella misura del 5,20% lordo.

Si propone che tale remunerazione resti ad incremento delle quote di capitale sociale qualunque sia il loro ammontare;

- **euro 1.355.118,39** (euro unmillionetrecentocinquantacinquemilacentodiciotto e trentanove centesimi) al fondo di Riserva Straordinaria indivisibile in aderenza al dettato dello statuto sociale e compatibilmente con quanto disposto dall'art. 12 della Legge 904/1977.

Al termine il presidente dà la parola al Presidente della Lega della Cooperative geometra Roberto Vezzelli il quale sviluppa un'ampia panoramica sui temi dell'intero movimento cooperativo oltre all'apprezzamento per il risultato che la cooperativa, ancora una volta può vantare.

Non essendovi più nulla su cui discutere e deliberare il presidente dichiara sciolta l'Assemblea alle ore 18,30.

Firmato
Il segretario
rag. Giancarlo Ceranovi

Firmato
Il presidente
ing. Ivano Malaguti

Verbale della seduta del Consiglio di Amministrazione



**Estratto del verbale
n. 4 della seduta
del Consiglio di
Amministrazione del
25 giugno 2007**

L'anno duemilasette, il giorno venticinque del mese di giugno alle ore 16,30, regolarmente convocato a norma dell'art. 38 dello Statuto Sociale mediante lettera personale a tutti i Consiglieri, Sindaci ed invitati, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di Costruzioni soc. coop. presso la sede Sociale di Modena in via Danimarca n. 167 per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. insediamento del Consiglio di Amministrazione;
2. nomina del Presidente e del Vice Presidente e poteri a loro conferiti;
3. varie ed eventuali.

Alle ore 16,45 sono presenti i Consiglieri sigg. Bizzarri Vainer, Boni Alessandro, Bruni Massimo, Bussandri Danilo, Camurri Adler, Gavioli Luigi, Ghidoni Daniele, Malaguti Ivano, Monari Stefano, Monti Vanni, Rosa Costantino, Santini Saverio, Tioli Mauro e Turci Daniele.

Sono presenti i sindaci revisori rag. Ruggero Iori e dott. Remo Zuccoli.

Sono assenti giustificati i Consiglieri Mora Nivia, Piccinini Monica ed il Sindaco rag. Valter Ascari.

La Presidenza provvisoria viene assunta dal geom. Bizzarri Vainer, il quale constatata la validità della seduta, dichiara aperti i lavori e chiama a fungere da segretario verbalizzante il geom. Daniele Ghidoni che il Consiglio approva.

1° comma Il Presidente della seduta invita gli amministratori a sollevare eventuali eccezioni nei confronti dei nuovi eletti. Non ponendo alcun consigliere o sindaco eccezioni, dichiara ufficialmente insediato il Consiglio di Amministrazione e dà il benvenuto ai neo eletti.

2° comma Il Presidente della seduta al secondo punto all'ordine del giorno propone la nomina di Presidente e Vice Presidente. Egli propone la votazione palese. All'unanimità i consiglieri, con l'astensione del sig. Ivano Malaguti, eleggono Presidente del Consiglio di Amministrazione il sig. Ivano Malaguti. I Consiglieri all'unanimità, con l'astensione del sig. Vanni Monti, nominano Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il signor Vanni Monti. Il Presidente della seduta dichiara valida la elezione.

Il Presidente Ivano Malaguti ed il Vice Presidente Vanni Monti accettano la carica conferita e ringraziano per la fiducia concessa.

Elette le nuove cariche sociali, la presidenza della seduta viene assunta dal neo-eletto Presidente sig. Ivano Malaguti, il quale propone di procedere all'attribuzione di poteri, deleghe e compiti.

Egli illustra quanto sarebbe opportuno delegare al fine di una più efficace e tempestiva gestione aziendale; in base all'art. 38 dello Statuto, sentito anche il parere del Collegio Sindacale, propone che la durata del mandato del Presidente e del Vice Presidente abbia una durata triennale cioè fino alla scadenza della carica di consigliere. Dopo ponderata ed attenta discussione, all'unanimità il consiglio, visti gli artt. 38 e 40 dello Statuto Sociale

delibera

di delegare al Presidente sig. Ivano Malaguti ed al Vice Presidente sig. Vanni Monti, in via disgiunta tra di loro, ma sempre in nome e per conto della "Cooperativa di Costruzioni soc. coop." - con sede a Modena in via Danimarca n. 167, le seguenti attribuzioni e poteri per il prossimo triennio con scadenza, legata alla carica di consigliere, che avverrà nell'anno 2010 con l'Assemblea di Bilancio dei soci che approverà il bilancio d'esercizio al 31/12/2009;

- 1) partecipare in rappresentanza e per conto della Cooperativa alle gare di appalto, sottoscrivere tutti i documenti inerenti ad esse ed in qualsiasi forma siano formulate, indette sia da enti pubblici che da privati;
- 2) stabilire, sulla scorta delle analisi effettuate di concerto con l'ufficio tecnico della Cooperativa, il ribasso o l'aumento d'asta ed inviare la relativa offerta agli enti interessati;
- 3) stipulare e sottoscrivere i contratti di appalto, firmare gli atti relativi alla aggiudicazione, gli atti contabili ed amministrativi degli stessi, sottoscrivere richieste di autorizzazione al subappalto;
- 4) riscuotere e quietanzare tutti i mandati di pagamento ed eventuali corrispettivi;

- 5) acquistare crediti, vendere crediti e rinunciare a crediti in presenza di transazioni per importi non superiori a euro 500.000;
- 6) stipulare e sottoscrivere transazioni attive e passive per importi non superiori a 500.000 euro;
- 7) autorizzare ad ogni effetto presente e futuro ora per allora a stipulare con Compagnie di Assicurazione o Istituti di Credito gli atti di coobbligazione per tutti gli obblighi ed oneri assunti dalla Cooperativa, o da Consorzi a cui la Cooperativa è associata, con i contratti di fidejussione per il compimento dell'appalto o dei lavori che saranno stipulati dalla Cooperativa o dai Consorzi stessi fino all'esito del collaudo finale dell'appalto o dei lavori medesimi;
- 8) stipulare e sottoscrivere convenzioni ad aedificandum, con identificazione delle porzioni di proprietà esclusive o in comune, delle relative aree pertinenziali esclusive o in comune, nonché delle aree da cedersi gratuitamente alla pubblica amministrazione;
- 9) firmare tutti gli atti e contratti che si rendessero necessari per le costruzioni edilizie in proprio di qualsiasi natura, compresa la eventuale costituzione di servitù attive e passive;
- 10) partecipare in rappresentanza della Cooperativa a tutte le Assemblee Generali Ordinarie e Straordinarie che saranno convocate dalle Società partecipate;
- 11) disporre la copertura di eventuali perdite rilevate nelle società partecipate anche mediante la rinuncia dei crediti, a qualsiasi titolo, vantati dalla Cooperativa nei confronti delle società stesse per importi non superiori a 500.000 euro;
- 12) in società costituite o costituende, sottoscrivere quote di capitale sociale per importi non superiori a 1.000.000 di euro a valori nominali;
- 13) in società costituite vendere quote di capitale sociale per importi non superiori a 1.000.000 di euro;
- 14) partecipare a qualsiasi procedura e/o trattativa per l'acquisizione e l'esecuzione di contratti d'appalto e/o concessioni da stipulare con soggetti pubblici e/o privati costituendo, unitamente ad altre imprese, associazioni temporanee di imprese, consorzi, società consortili, società immobiliari ed altre forme societarie e/o associative ai sensi della normativa vigente conferendo mandati speciali, procure ed incarichi, o accettando cariche sociali con rappresentanza esclusiva, anche processuale, del raggruppamento, associazione, consorzio, società consortile nei confronti del committente o del concedente per l'adempimento delle obbligazioni assunte;
- 15) richiedere a Istituti di Credito o Istituti Assicurativi e a qualsiasi altro Ente a ciò autorizzato, l'apertura, il rinnovo o l'ampliamento di linee di credito sotto forma di scoperto di conto corrente, castelletto di sconto di portafoglio commerciale, anticipi su lavori, accettazioni bancarie, garanzie fidejussorie, mutui a tasso ordinario o agevolato da leggi vigenti a copertura di investimenti produttivi, mutui da Istituti di Credito Fondiario a tasso agevolato od ordinario, per importi non superiori a 15.000.000 di euro, per costruire immobili da alienare ed ogni altra operazione finanziaria, compreso domande di leasing, nei limiti che gli Istituti ed Enti a tutto ciò autorizzati riterranno di volta in volta di concedere od accordare; firmare, quindi, in nome e per conto della Cooperativa tutti i documenti secondo i testi in uso presso gli Istituti od Enti concedenti; accettare le condizioni tutte d'interesse ed accessorie che saranno concordate; concedere infine, le garanzie, anche ipotecarie, che saranno richieste dagli Istituti ed Enti mutuanti;
- 16) procedere all'apertura di conti correnti bancari di corrispondenza, di altri conti separati e speciali e, ove ammesso, anche di conti in valuta estera;
- 17) dare disposizioni ed effettuare prelevamenti dai detti conti, anche mediante assegni bancari all'ordine di terzi;
- 18) girare cambiali, assegni, vaglia cambiari e documenti allo sconto ed all'incasso;
- 19) concedere avalli cambiari, fidejussioni, coobbligazioni ed ogni qualsiasi altra garanzia sotto qualsiasi forma per facilitare l'ottenimento del credito alla Cooperativa, ai soci, agli Enti cui la Cooperativa aderisce nonché alle società partecipate, entro il limite di 5.000.000 di euro;
- 20) finanziare le società partecipate per importi non superiori a 2.000.000 di euro;
- 21) acquistare e vendere materiali edili, macchine edili, automezzi, macchine per l'ufficio, ed attrezzature in genere; stipulare contratti di locazione e di

noleggio, prendere e concedere in locazione aree, magazzini, uffici, officine, appartamenti, attrezzature, sempre in nome e per conto e nell'interesse della Cooperativa;

- 22) acquistare, vendere e permutare beni immobili per importi non superiori a 5.000.000 di euro; intervenire ai rogiti di acquisto e di vendita, identificare i beni immobili con i dati catastali e con i confini; rinunciare all'ipoteca legale, previa consegna da parte dell'acquirente di idonea garanzia, anche nel caso in cui tutto il pagamento del prezzo o parte di esso avvenga successivamente al rogito, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo; convenirne il prezzo e fissare la data del possesso, inserire negli stipulandi atti tutti i patti d'uso; rilasciare quietanza, consentire iscrizioni, surroghe, riduzioni, restrizioni, cancellazioni e postergazioni di ipoteche, cancellazione di trascrizioni, pignoramenti e sequestri, rinunce da ipoteche surroghe legali;
- 23) conferire gli immobili in altre società costituite o costituende per importi non superiori a 5.000.000 di euro;
- 24) sottoscrivere contratti di appalto con i fornitori per importi non superiori a 5.000.000 di euro;
- 25) nominare avvocati e procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la società dinnanzi a qualsiasi autorità giudiziaria ed amministrativa, ed in qualunque grado di giurisdizione;
- 26) concedere procura e deleghe sempre che queste siano pertinenti ai poteri loro conferiti e che siano ben definite nei contenuti;
- 27) comandare il personale dipendente a prestare la propria attività presso terzi;
- 28) assumere e licenziare il personale, fissandone le mansioni, le attribuzioni, la retribuzione e gli Istituti normativi applicabili, provvedendo ad inquadrarlo nella categoria degli operai, degli impiegati e dei quadri.

L'ing. Ivano Malaguti e il geom. Vanni Monti accettano le deleghe conferite e ringraziano per la fiducia accordata.

Alle ore 18,30 il Presidente, non essendovi altro da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, dichiara sciolta la seduta, previa redazione, lettura, approvazione unanime e sottoscrizione del presente verbale.

Firmato
Il segretario
Daniele Ghidoni

Firmato
Il presidente
Ivano Malaguti

Relazione della società di revisione
sul bilancio al 31/12/2007

Partitario

Il Socio

numero del libro dei Soci	DATA d'iscrizione	DATA del versament	alla

SOCIETÀ - AN.
CASA - DELLA

per la durata di anni 50, con Rogito Dott. Pietro Berni

RTIFICATO -

PER N. una AZI
CIATO-A Coop. D



**COOPERATIVA
DI
COSTRUZIONI**

società cooperativa dal 1908

cent'anni
di lavoro



stitutivo di Socie
tata. _____
gistrato Pre
anno 1959 mi llerio
quattro. _____
moder. di, S

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2409-TER DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992 N. 59

All'Assemblea dei Soci della
COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue – Ufficio Certificazioni

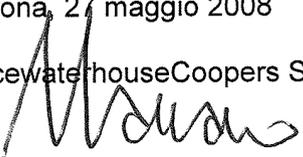
- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione 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 risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusi quelli riferibili alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e dell'art. 2513 del Codice Civile. Inoltre il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro 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 noi emessa in data 6 giugno 2007.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa al 31 dicembre 2007 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Verona, 27 maggio 2008

PricewaterhouseCoopers SpA


Alberto Carcano
(Revisore contabile)

Relazione sulla gestione al
Bilancio Consolidato



Relazione sulla gestione al Bilancio Consolidato al 31/12/2007

In ottemperanza al disposto del D. Lgs. 127/91 è stato redatto il bilancio consolidato del gruppo Cooperativa di Costruzioni confrontato con l'esercizio precedente. Sulla base di quanto disposto dall'art. 30 punto 2 del citato Decreto Legislativo, la data di riferimento del bilancio consolidato è omogenea a quella di tutte le società del gruppo e cioè il 31 dicembre.

Il criterio di consolidamento è stato quello del metodo integrale per le società controllate e del metodo del patrimonio netto per quelle collegate secondo i parametri di riferimento della normativa vigente.

Per quanto riguarda gli altri criteri utilizzati per il consolidamento si rimanda a quanto ampiamente esposto nella nota integrativa.

Società consolidate con il metodo integrale

SCAR srl con sede in Modena, posseduta al 100% al 31/12/07 dalla capogruppo. La società ha in essere un contratto di affitto nei confronti della capogruppo con un canone relativo all'esercizio 2007 di euro 445.784.

Il risultato di gestione del 2007 vede un utile di euro 90.790 al netto di imposte sul reddito per euro 63.333, mentre il saldo intercompany vede un debito finanziario di euro 266.618 a favore della controllante, un debito commerciale di euro 29.301 e un credito commerciale per euro 133.412 per fatture da emettere relative al corrispettivo dovuto per il contratto di locazione e da fatture emesse per rimborso costi.

Sviluppo Immobiliare srl con sede in Modena, controllata al 100% al 31/12/2007, il risultato di gestione del 2007 vede una perdita di euro 9.125. La società è proprietaria di n. 21 posti auto in Modena via Notari, presenta un saldo finanziario a credito di euro 115.792 nei confronti della capogruppo.

Società consolidate con il metodo del patrimonio netto

Centro Commerciale di Carpi srl con sede in Carpi (MO). La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 34,33% del capitale sociale. La società è proprietaria di un terreno posto in Carpi località Zappiano di mq 452,55 formati da tre negozi ancora da ultimare e di porzione di fabbricato a destinazione direzionale e commerciale edificato su parte del terreno di cui sopra formato da n. 3 uffici e 11 posti auto. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 109.091.

COIM srl con sede in Pescara. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 50% del capitale sociale. La società nel corso del 2006 ha concluso l'iniziativa immobiliare costituita dalla costruzione di un prestigioso edificio a prevalente destinazione abitativa in una centralissima zona di Pescara. Nel corso dell'esercizio 2007 la società è stata posta in liquidazione avendo esaurito lo scopo sociale. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 6.541.

Fondo Scala srl con sede in Cento (FE). La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 50% del capitale sociale. La società è proprietaria di un terreno sito in Cento (FE). Sono in corso le pratiche per modificarne la destinazione d'uso. L'esercizio 2007 chiude con un utile pari ad euro 79.401.

IM Immobiliare Tivoli srl con sede in Roma. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 23,61% del capitale sociale. La società possiede un fabbricato da ristrutturare con annesso terreno edificabile nel comune di Tivoli (RM) ed è in attesa delle necessarie licenze per iniziare i lavori. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 19.452.

Immobiliare Ponte Alto spa con sede in Modena. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni ha acquistato nel corso dell'esercizio 2007 il 25% del capitale sociale. La società è proprietaria di un complesso immobiliare composto da terreni e fabbricati siti nel Comune di Modena in Località Ponte Alto. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 95.882.

Immobiliare Reiter spa con sede in Modena. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 33% del capitale sociale. La società ha terminato una ristrutturazione a scopo di rivendita di un complesso di fabbricati siti in Modena, compresi tra le vie Reiter, via Piave, via Begarelli e via Poletti. Nel corso dell'esercizio 2007 la società ha iniziato i lavori di demolizione e pulizia all'interno dei capannoni acquistati a Mirandola e Medolla, inoltre ha ceduto una porzione del complesso immobiliare di Mirandola chiudendo il 2007 con un utile, conseguente a tale vendita, pari ad euro 171.958.

Insula srl con sede in Carpi (MO). La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 49% del capitale sociale. La società è proprietaria di un terreno di complessivi mq 16.635 circa posto nel comune di Carpi (MO) tra le vie Ramazzini, via Canalvecchio e via Tre Ponti, avente destinazione residenziale. Su tale terreno possono essere costruiti 65 alloggi con relative pertinenze. Inoltre la società è

proprietaria di un terreno di mq 68.840 nel comune di Carpi tra le vie Tre Ponti e Corbolani. Su tale terreno potranno essere costruiti 130 alloggi con relative pertinenze. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 65.704. **Maya Costruzioni srl** con sede in Modena. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 45,80% del capitale sociale. La società è proprietaria di un'area edificabile di circa mq 2.618 posta in Modena in via delle Suore, sulla quale nel corso dell'esercizio 2007 sono iniziati i lavori di costruzione di n. 48 alloggi realizzati per la vendita. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 64.096.

Modena Fiori srl con sede in Carpi (MO). La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 50% del capitale sociale. La società è proprietaria di un'area edificabile posta nel Comune di Modena lotto F3 all'interno del comparto Corassori. Nel corso del 2007 sono proseguiti i lavori di costruzione di un edificio a destinazione direzionale composto da n. 18 uffici e relative pertinenze.

La società è inoltre proprietaria di una porzione di terreno edificabile in Modena comparto Corassori Lotto N2 sul quale nel corso del 2007 sono terminati i lavori di costruzione di n. 2 ville. Nel corso del 2007 la società ha stipulato rogiti di vendita conseguendo un utile pari ad euro 1.161.536.

Modena Invest srl con sede in Modena. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 50% del capitale sociale. La società svolge attività riguardante la realizzazione di n. 2 iniziative immobiliari nel comune di Modena. La prima riguarda la costruzione di garage interrati siti in via Emilia Ovest (Palazzo Europa). La seconda riguarda la costruzione di un fabbricato residenziale in località Cognento via J. Da Porto sud. Nel corso del 2007 la società ha terminato il cantiere a Cognento (MO) ed eseguito quasi tutte le vendite, mentre rimane inattivo quello di via Emilia Ovest, i cui lavori inizieranno nel corso del 2008. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con un utile pari ad euro 4.345.

Pool Ambiente srl con sede in Reggio Emilia. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 50% del capitale sociale. La società risulta essere proprietaria di un terreno nel comune di Prignano sulla Secchia (MO) località Pigneto (ex cava la Quercia). Tale terreno, già inserito nel piano infraregionale smaltimento rifiuti della provincia di Modena per la realizzazione di una discarica di prima categoria, è reinserito nelle previsioni del P.P.G.R. della provincia di Modena per lo smaltimento di rifiuti urbani e rifiuti speciali assimilabili. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 8.901.

Residence Park spa con sede in Modena. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 22,50% del capitale sociale. La società ha come oggetto l'acquisto di un'area edificabile di circa mq 31.292, posta nel comune di Modena tra le vie Salvo d'Acquisto-Falcone-Mattarella, al fine di realizzare, per la vendita un insediamento di 80 abitazioni e relative opere di urbanizzazione. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 2.463.

Sinta srl con sede in Roma. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 25% del capitale sociale. La società possiede un fabbricato da ristrutturare con annesso terreno edificabile nel comune di Tivoli (RM) ed è in attesa delle necessarie licenze per iniziare i lavori. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 23.108.

Uffici Comunali Formigine spa con sede in Parma. La capogruppo Cooperativa di Costruzioni detiene il 30% del capitale sociale. La società ha in essere un contratto relativo alla gestione del complesso realizzato nel comune di Formigine (MO), nell'area posta in via Ghiselli - via Monteverdi, sede del comune di Formigine ed in parte venduto a terzi. La società ha chiuso l'esercizio 2007 con una perdita pari ad euro 402.501. Tale risultato è determinato dall'effetto delle imposte Ires ed Irap che la società ha pagato nel 2007 in conseguenza dell'esito negativo dell'interpello presentato alla competente Agenzia Delle Entrate. Inoltre il risultato tiene conto anche delle imposte differite anticipate che verranno recuperate in seguito all'adesione al consolidato fiscale da parte della controllante Bonatti spa.

Eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non vi sono eventi occorsi in data successiva al 31 dicembre 2007 tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella approvata dagli organi della società, tale da richiedere rettifiche o annotazioni integrative al bilancio consolidato.

Attività di ricerca e sviluppo

La capogruppo ha continuato l'attività iniziata nei precedenti esercizi volta al continuo miglioramento qualitativo dei propri prodotti.

Gestione del rischio finanziario

La capogruppo Cooperativa di Costruzioni è esposta ad una varietà di rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di credito, rischio di liquidità e rischio dei tassi di interesse.

Rischio di mercato

Nell'ambito del rischio di mercato la capogruppo Cooperativa di Costruzioni è esposta alle fluttuazioni del prezzo delle materie prime. La società è solita stipulare con i fornitori contratti a medio termine per gestire e limitare il rischio delle fluttuazioni dei prezzi.

Rischio di credito

La capogruppo Cooperativa di Costruzioni non ha significative concentrazioni di rischio di credito ed ha posto in essere procedure che assicurano una preventiva valutazione circa la solvibilità dei clienti.

Rischio di liquidità

Una prudente gestione del rischio di liquidità implica il mantenimento di una sufficiente riserva di liquidità; come conseguenza della natura dinamica delle attività svolte, la funzione di tesoreria mira alla flessibilità delle provviste mantenendo linee di credito disponibili.

Rischio di tassi di interesse

Il rischio dei tassi di interesse deriva dai finanziamenti a lungo termine. I finanziamenti erogati a tasso variabile espongono la capogruppo Cooperativa di Costruzioni al rischio sui flussi di cassa attribuibile ai tassi d'interesse, i finanziamenti a tasso fisso espongono al rischio sul fair value attribuibile al valore del debito. La politica della capogruppo Cooperativa di Costruzioni si basa su una costante valutazione del livello di indebitamento, delle sue strutture e della sua duration. Al 31/12/2007 i finanziamenti erano a tasso variabile e vi erano operazioni di copertura illustrate nella nota integrativa della capogruppo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si conferma che l'obiettivo principale rimane quello di favorire lo sviluppo e la crescita in termini patrimoniali, creando occupazione, migliorando la qualità del lavoro, ricercando l'innovazione e la qualità professionale dei soci.

Sedi secondarie

La capogruppo Cooperativa di Costruzioni ha le seguenti sedi secondarie:

- via Barsanti n. 23 - 37100 Verona
- via N. Sauro n. 5/G - 45100 Rovigo
- via B. Bardanzellu n. 45 - 00155 Roma
- via Roveda n. 8 - 41011 Campogalliano (MO).

Si precisa infine che non vi sono quote della capogruppo Cooperativa di Costruzioni possedute da società controllate.

Per maggiori dettagli si rinvia alla nota integrativa al bilancio della capogruppo, e alla relativa relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

Modena, 9 maggio 2008

Firmato

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

ing. Ivano Malaguti

Bilancio e Nota integrativa al Bilancio Consolidato



Bilancio Consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 (valori espressi in euro)

ATTIVO	31-12-2007	31-12-2006
A) CREDITI V/ SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
- parte richiamata	30.488	22.668
- parte non richiamata		
Totale crediti verso soci	30.488	22.668
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi ricerca, sviluppo e pubblicità		
3) diritti di brevetto industriale e di utilizzazione opere dell'ingegno		5.000
4) concess., licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti	50.000	
7) altre	1.887.462	5.091.256
8) differenza da consolidamento		
Totale	1.937.462	5.096.256
<i>II Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	4.563.456	4.737.543
2) impianti e macchinario	1.784.547	2.031.012
3) attrezzature industriali e commerciali	1.917.976	1.886.828
4) altri beni	1.239.638	1.054.760
5) immobilizzazioni in corso e acconti	8.899.900	1.971.487
Totale	18.405.517	11.681.630
<i>III Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese del gruppo non consolidate		
b) imprese collegate	2.733.104	2.647.182
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
2) Crediti:		
a) verso imprese del gruppo non consolidate		
b) verso imprese collegate	7.835.081	7.500.696
c) verso controllanti		
d) verso altri	2.513.843	1.695.511
	10.348.924	9.196.207
3) altri titoli		167.000
4) azioni proprie		
Totale	17.456.704	16.473.623
Totale immobilizzazioni	37.799.683	33.251.509
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) mat. prime, sussidiarie e di consumo	10.584.969	11.636.394
2) prodotti in corso di lavor. e semilavorati	24.583.298	21.170.783
3) lavori in corso su ordinazione	535.404.760	461.365.135
4) prodotti finiti e merci	10.102.705	7.621.085
5) acconti	6.719.731	6.752.400
Totale	587.395.463	508.545.797
<i>II Crediti:</i>		
1) verso clienti	509.077	509.077
2) verso imprese del gruppo non consolidate		
3) verso imprese collegate	711.340	795.944
4) verso controllanti		
4bis) crediti tributari	338.895	786.183
4ter) imposte anticipate	747.763	193.955
5) verso altri	1.918.718	3.070.508
Totale	2.427.795	41.847.718
<i>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) azioni proprie		
6) altri titoli		
Totale		
<i>IV Disponibilità liquide:</i>		
1) depositi bancari e postali	22.294.091	22.093.428
2) assegni		
3) danaro e valori in cassa	4.719	20.298
Totale	22.298.810	22.113.726
Totale attivo circolante	662.344.264	572.507.241
D) RATEI E RISCONTI		
- Ratei e risconti attivi	52.921	77.637
- Disaggio sui prestiti		
Totale ratei e risconti	52.921	77.637
TOTALE ATTIVO	700.227.356	605.859.055

PASSIVO	31-12-2007	31-12-2006
A) PATRIMONIO NETTO:		
del Gruppo:		
I Capitale	1.310.755	1.169.523
II Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III Riserve di rivalutazione		
IV Riserva legale	37.606.517	36.999.321
V Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VI Riserve statutarie		
VII Altre riserve:		
- Riserva straordinaria	6.597.551	5.312.411
- Riserva per versamenti in conto capitale		
- Riserva per versamenti in conto copertura perdite		
- Riserva per ammortamenti anticipati eccedenti		
- Riserva per contributi in conto capitale		
- Riserva per valutazione partecipazioni a patrimonio netto		
- Riserva da differenza di traduzione		
- Utili indivisi controllate e altre riserve	808.507	1.285.580
- Riserva di consolidamento	6	-3
i) Altre riserve		
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
IX Utile (perdita) dell'esercizio	2.284.280	1.545.929
Totale Patrimonio Netto del gruppo	<u>48.607.616</u>	<u>46.312.761</u>
di terzi:		
X Capitale e riserve di terzi		
XI Utile (perdita) di competenza di terzi		
Totale patrimonio netto di terzi		
Totale Patrimonio Netto	<u>48.607.616</u>	<u>46.312.761</u>
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) per tratt. quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte	60.581	58.013
3) altri	1.358.024	934.681
4) fondo consolid. per rischi e oneri futuri		
Totale fondi per rischi ed oneri	<u>1.418.605</u>	<u>992.694</u>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	<u>7.008.498</u>	<u>7.272.654</u>
D) DEBITI		
	Esigibili oltre l'esercizio successivo	
	31-12-2007	31-12-2006
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti	108.456	38.734
4) debiti verso banche	2.838.623	6.797.090
5) debiti verso altri finanziatori	11.296.332	3.566.596
6) acconti		510.428.380
7) debiti verso fornitori		96.925.266
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese del gruppo non consolidate		
10) debiti verso imprese collegate		2.375.991
11) debiti verso controllanti		657.944
12) debiti tributari		3.858.676
13) debiti v/ istituti previd. e sicur. sociale		994.275
14) altri debiti		3.059.397
Totale debiti	<u>14.243.411</u>	<u>10.402.420</u>
		<u>643.084.685</u>
E) RATEI E RISCONTI		
- Ratei e risconti passivi	107.952	73.135
- Aggio sui prestiti		
Totale ratei e risconti	<u>107.952</u>	<u>73.135</u>
TOTALE PASSIVO	<u>700.227.356</u>	<u>605.859.055</u>

CONTI D'ORDINE	31-12-2007	31-12-2006
A) Garanzie prestate:		
1) <i>a terzi:</i>		
a) fidejussioni	4.195.175	5.060.372
b) avalli		
c) altre garanzie personali		
d) garanzie reali		
Totale	<u>4.195.175</u>	<u>5.060.372</u>
2) <i>a imprese collegate:</i>		
a) fidejussioni	17.087.990	14.447.919
b) avalli		
c) altre garanzie personali		
d) garanzie reali		
Totale	<u>17.087.990</u>	<u>14.447.919</u>
B) Altri conti d'ordine:		
- Canoni di leasing a scadere		
- Effetti e ricevute bancarie in circolazione		
- Materie prime e prodotti finiti presso terzi		
- Titoli presso terzi		
- lettere di patronage	711.161	711.161
Totale	<u>711.161</u>	<u>711.161</u>
C) Garanzie ricevute:		
1) fidejussioni	61.396.069	55.294.636
2) avalli		
3) altre garanzie personali		
4) garanzie reali		
Totale	<u>61.396.069</u>	<u>55.294.636</u>
Totale conti d'ordine	<u>83.390.395</u>	<u>75.514.088</u>

CONTO ECONOMICO	31-12-2007	31-12-006
A) (+) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	147.505.717	136.595.570
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	5.894.134	6.743.328
3) variazioni lavori in corso su ordinazione	74.039.625	23.459.131
4) incrementi immobilizz. per lavori interni	5.708.513	1.971.487
5) altri ricavi e proventi:		
- altri ricavi e proventi	3.305.570	2.603.419
- contributi in conto esercizio		
Totale	236.453.559	171.372.935
B) (-) Costi della produzione:		
6) per m. prime, sussid., consumo e merci	-72.594.406	-52.387.631
7) per servizi	-120.098.857	-84.595.663
8) per godimento di beni di terzi	-1.889.668	-1.774.297
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-17.185.730	-15.580.369
b) oneri sociali	-6.380.162	-5.808.406
c) trattamento di fine rapporto	-1.286.818	-1.063.763
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi		
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento immobilizz. immateriali	-7.784.264	-3.889.688
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	-1.831.788	-1.813.749
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-250.589	-202.172
11) variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-1.051.426	677.951
12) accantonamenti per rischi	-241.000	
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	-1.970.066	-1.489.723
Totale	-232.564.774	-167.927.510
(A - B) Diff. valore-costi della produzione	3.888.785	3.445.425
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) (+) proventi da partecipazioni:		
a) in imprese del gruppo non consolidate		
b) in imprese collegate		1
c) in altre imprese	80.956	70.279
16) (+) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- verso terzi	353.656	462.910
- verso imprese collegate	221.031	200.262
- verso imprese controllanti		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	232	67.241
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- verso terzi	1.836	3.996
- verso imprese collegate		
- verso imprese controllanti		
17) (-) interessi e altri oneri finanziari:		
a) verso terzi	-1.269.728	-1.384.462
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
Totale	-612.017	-579.773
D) Rettifiche valore attività finanziarie		
18) (+) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	553.072	542.201
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
19) (-) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-13.480	-53.534
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
Totale delle rettifiche	539.592	488.667
E) Proventi e oneri straordinari		
20) (+) proventi straordinari:		
a) proventi	482.324	241.857
b) plusvalenze alienazioni immobilizzazioni	874	
21) (-) oneri straordinari:		
a) oneri	-261.707	-84.407
b) minusvalenze alienaz. immobilizzazioni		
c) imposte relative a esercizi precedenti	1	-19
Totale delle partite straordinarie	221.492	157.431
Risultato prima delle imposte	4.037.852	3.511.750
22) (-) imposte sul reddito dell'esercizio:		
a) correnti	-2.304.957	-1.968.207
b) differite	551.385	2.386
23) Risultato netto complessivo	2.284.280	1.545.929
(utile) perdita dell'esercizio di competenza di terzi		
utile (perdita) dell'esercizio di competenza del gruppo	2.284.280	1.545.929

firmato
il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ing. Ivano Malaguti

**Nota integrativa
al Bilancio
Consolidato
chiuso il 31.12.2007**

**Forma e contenuto
del bilancio consolidato**

1) Criteri di formazione

Il seguente bilancio consolidato è conforme al dettato degli articoli 25 e seguenti del D.Lgs. 127/91, esso è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 38 del citato Decreto Legislativo, che costituisce parte integrante del bilancio consolidato. Il bilancio consolidato è presentato in forma comparativa con l'esercizio precedente, i cui dati sono coerenti ed omogenei con quelli dell'esercizio corrente.

Alla presente nota integrativa è allegato, al fine di consentire una migliore comprensione del bilancio, il seguente documento:

- *Rendiconto finanziario consolidato.*

2) Area di consolidamento

Il bilancio consolidato del Gruppo Cooperativa di Costruzioni include i bilanci della capogruppo e quelli delle imprese nelle quali Cooperativa di Costruzioni controlla direttamente o indirettamente la maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria, le imprese di cui dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nella assemblea ordinaria, le imprese su cui ha un'influenza dominante in virtù di un contratto o di una clausola statutaria, ove la legge applicabile lo consenta, e le imprese di cui ha un autonomo controllo della maggioranza dei diritti di voto in base ad accordi con altri soci. L'elenco delle imprese consolidate con il metodo integrale, unitamente alle tabelle che espongono le variazioni verificatesi nell'area di consolidamento fra il 2007 e il 2006, è riportato nell'elenco a pagina 99. Sono escluse dal consolidamento integrale le imprese controllate la cui entità è irrilevante, le imprese controllate in cui l'esercizio effettivo dei diritti di voto è soggetto a gravi e durature restrizioni e le imprese controllate detenute esclusivamente allo scopo della successiva alienazione. Sono valutate con il metodo del patrimonio netto le partecipazioni costituenti immobilizzazioni in imprese controllate escluse dal consolidamento e le partecipazioni in imprese collegate la cui entità non è irrilevante. Sono considerate imprese collegate quelle imprese di cui Cooperativa di Costruzioni controlla direttamente o indirettamente un quinto dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria ovvero un decimo se l'impresa ha azioni quotate in borsa. Nel corso dell'esercizio 2007 l'area di consolidamento ha subito una modifica dovuta all'acquisizione da parte della capogruppo del 25% della società Immobiliare Ponte Alto srl.

L'elenco delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto è riportato a pagina 99. Sono valutate al costo le partecipazioni costituenti immobilizzazioni in imprese controllate non consolidate e in imprese collegate la cui entità è irrilevante.

3) Data di riferimento

Il bilancio consolidato è predisposto sulla base dei bilanci approvati dalle assemblee degli azionisti o, in loro mancanza, sulla base dei progetti di bilancio approvati da consigli di amministrazione chiusi al 31 dicembre.

Nei casi in cui l'esercizio sociale si discosta dall'anno solare sono consolidati appositi bilanci che riflettono l'esercizio convenzionale di Gruppo.

4) Principi di consolidamento

I bilanci utilizzati per il consolidamento sono i bilanci d'esercizio delle singole imprese. Tali bilanci vengono opportunamente riclassificati e rettificati al fine di uniformarli ai principi contabili e ai criteri di valutazione della capogruppo, che sono in linea con quelli previsti dagli articoli 2423 e seguenti del c.c. così come modificato dal D.Lgs. 17/01/2003 n. 6 e con quelli raccomandati dalla CONSOB. Nella redazione del bilancio consolidato gli elementi dell'attivo e del passivo nonché i proventi e gli oneri delle imprese incluse nel consolidamento sono ripresi integralmente. Sono invece eliminati i crediti e i debiti, i proventi e gli oneri, gli utili e le perdite originati da operazioni effettuate tra le imprese incluse nel consolidamento. Viene eliso il valore contabile delle partecipazioni in imprese incluse nel consolidamento contro le loro corrispondenti frazioni del patrimonio netto delle partecipate; dal valore contabile delle partecipazioni e dal patrimonio netto delle imprese incluse nel consolidamento è stato detratto il valore contabile delle azioni o quote proprie. Tali importi sono iscritti nello stato patrimoniale consolidato nelle voci "azioni proprie" e "riserva per azioni proprie".

La differenza fra il valore contabile delle partecipazioni, che viene eliso, e la corrispondente quota di patrimonio netto, che viene assunta, è imputata a rettifica del patrimonio netto consolidato. In caso di acquisizioni la differenza sopracitata viene attribuita agli elementi dell'attivo e del passivo delle imprese incluse nel consolidamento. L'eventuale residuo, se negativo, è iscritto in una voce denominata riserva di consolidamento, ovvero, quando è riferibile a previsione di risultati economici sfavorevoli, in una voce denominata "fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri"; se positivo è iscritto in una voce dell'attivo denominata "differenza da consolidamento".

L'importo del capitale e delle riserve delle imprese controllate corrispondente a partecipazione di terzi è iscritto in una voce del patrimonio netto denominata "capitale e riserve di terzi"; la parte del risultato economico consolidato corrispondente a partecipazioni di terzi è iscritta nella voce "utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi".

5) Criteri di valutazione

a) Criteri generali

I principi contabili e i criteri di valutazione sono stati applicati in modo uniforme a tutte le imprese consolidate. I criteri di valutazione adottati nel bilancio consolidato sono quelli utilizzati dalla Capogruppo Cooperativa di Costruzioni e sono conformi alle disposizioni legislative vigenti precedentemente citate, integrate ed interpretate dai Principi Contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). I criteri utilizzati nell'esercizio testè chiuso non si discostano da quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività. Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica; per quanto riguarda le attività finanziarie esse vengono contabilizzate al momento del regolamento delle stesse. Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente. Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci del bilancio sono stati valutati separatamente. Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati classificati tra le immobilizzazioni.

b) Rettifiche di valore e riprese di valore

Il valore dei beni materiali e immateriali la cui durata utile è limitata nel tempo è rettificato in diminuzione attraverso lo strumento dell'ammortamento. Gli stessi beni e le altre componenti dell'attivo sono svalutati ogni qualvolta si sia riscontrata una perdita durevole di valore; il valore originario è ripristinato nella misura in cui si reputi che i motivi della precedente svalutazione siano venuti meno. Le metodologie analitiche di ammortamento e di svalutazione adottate sono descritte nel prosieguo della presente nota integrativa.

I principi ed i criteri più significativi sono i seguenti:

c) immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna comprensivo degli oneri accessori e ammortizzate a quote costanti.

I costi di impianto e di ampliamento vengono esposti nell'apposita voce dell'attivo ed ammortizzati lungo il periodo della loro durata economica, e comunque non superiore a cinque anni. I costi di ricerca e sviluppo e di pubblicità vengono integralmente addebitati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno vengono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le concessioni, le licenze, i marchi e i diritti simili iscritti all'attivo sono ammortizzati in base alla prevista durata di utilizzazione, in ogni caso non superiore a quella fissata dal contratto di acquisto; nel caso non fosse determinabile il periodo di utilizzo o non sussistesse il contratto, la durata viene stabilita in cinque esercizi.

L'avviamento è iscritto all'attivo solo se acquisito a titolo oneroso, nei limiti del costo per esso sostenuto e viene ammortizzato in un periodo non superiore alla durata del suo utilizzo, o se essa non fosse determinabile in un periodo non

superiore ai cinque anni.

La differenza da consolidamento emerge in sede di redazione del bilancio consolidato allorché si eliminano i valori contabili delle partecipazioni contro le corrispondenti frazioni di patrimonio netto delle partecipate.

L'eventuale eccedenza, non attribuibile a singoli elementi dell'attivo delle imprese incluse nel consolidamento, è imputata a rettifica del patrimonio netto consolidato, ovvero, in presenza dei dovuti presupposti, è iscritta all'attivo nella voce "differenza da consolidamento"; questa voce è ammortizzata in un periodo di tempo entro il quale si ritiene di fruire dei benefici economici dello stesso, con un limite massimo di cinque anni.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopracitati, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

d) immobilizzazioni materiali e ammortamenti

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivi degli oneri accessori.

Gli oneri relativi a finanziamenti specifici sono inclusi solo fino al momento dal quale i beni possono essere utilizzati. Il valore di costo viene rettificato in aumento solo in conformità ad apposite leggi nazionali che permettano la rivalutazione delle immobilizzazioni.

Gli ammortamenti sono calcolati con riferimento al costo, eventualmente rivalutato, in modo sistematico in funzione della residua possibilità di utilizzazione. Le immobilizzazioni il cui valore economico alla chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo ammortizzato secondo i criteri già esposti, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico.

Le spese di manutenzione ordinaria sono addebitate integralmente al conto economico. Le spese di manutenzione di natura incrementativa sono attribuite al cespite a cui si riferiscono ed ammortizzate in funzione della residua possibilità di utilizzazione del cespite stesso.

Le aliquote di ammortamento utilizzate, invariate rispetto all'esercizio precedente, sono le seguenti:

terreni e fabbricati

- terreni	-
- fabbricati civili	3,00%
- fabbricati industriali	3,00%
- costruzioni leggere	12,50%

impianti e macchinario

- impianti e macchinari generici	10,00%
- impianti e macchinari specifici	15,00%
- altri impianti	15,00%

attrezzature industr. e commerciali

- attrezzatura varia e minuta	40,00%
- mobili e macchine d'ufficio	12,00%
- macchine d'ufficio elettroniche	20,00%
- automezzi	25,00%
- casseforme metalliche e palancole	25,00%
- elaboratori elettronici	20,00%

altri beni

- beni inferiori ad euro 516,46	100,00%
- altri beni	20,00%

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, in quanto ciò rappresenta una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

I beni oggetto di contratti di locazione finanziaria sono iscritti fra le immobilizzazioni tecniche nelle classi di pertinenza e vengono ammortizzati, come i cespiti di proprietà, in modo sistematico secondo la residua possibilità di utilizzazione.

In contropartita all'iscrizione del bene vengono iscritti i debiti, a breve e a medio termine, verso l'ente finanziario locatore; i canoni sono stornati dalle spese per godimento di beni di terzi e sono iscritte le quote interessi di competenza dell'esercizio fra gli oneri finanziari. Si ottiene in tale modo una rappresentazione delle operazioni di locazione finanziaria secondo la cosiddetta "metodologia finanziaria" prevista dal Principio Contabile Internazionale I.A.S. n. 17.

e) Immobilizzazioni finanziarie

- Partecipazioni in imprese controllate non consolidate e collegate

Le immobilizzazioni consistenti in partecipazioni in imprese controllate non consolidate e in imprese collegate sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto e cioè per un importo pari alla corrispondente frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio delle imprese medesime, dopo aver detratto i dividendi ed operato le rettifiche richieste dai principi di redazione del bilancio consolidato. Le plusvalenze o le minusvalenze derivanti dall'applicazione del metodo del patrimonio netto sono iscritte nel conto economico rispettivamente nelle linee "ri-valutazioni di partecipazioni" e "svalutazione di partecipazioni".

- Altre partecipazioni e titoli immobilizzati

Le altre partecipazioni ed i titoli sono valutati al costo. Nel caso di perdite durevoli di valore, derivanti anche dalle quotazioni espresse dal mercato per i titoli quotati, viene effettuata una adeguata svalutazione e nell'esercizio in cui le condizioni per la svalutazione vengono meno, viene ripristinato il valore precedente alla svalutazione.

f) Rimanenze

Le rimanenze di materie prime ed ausiliarie sono valutate al costo medio ponderato dell'esercizio, mentre le rimanenze dei cantieri sono valutate al costo di acquisto. I terreni e i fabbricati da ristrutturare sono valutati al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I prodotti in corso di lavorazione e i fabbricati ultimati, riferiti ad iniziative immobiliari in conto proprio, sono stati valutati in base ai costi di costruzione sostenuti fino all'esercizio 2007 tenuto conto anche del costo dei terreni e degli altri costi accessori di diretta imputazione. Solo per poche "unità immobiliari" ultimate e già oggetto di compromesso di vendita, purché sia stato ottenuto un significativo flusso finanziario da parte dei promettenti, o già consegnate, sono valutate in base ai corrispettivi pattuiti.

I lavori in corso su ordinazione relativi ad appalti di costruzione per conto di terzi, sono iscritti in base ai corrispettivi pattuiti maturati con ragionevole certezza, valutati tenendo conto della percentuale di avanzamento dei lavori determinata in base alle quantità effettivamente eseguite. I costi relativi ai singoli contratti sono imputati al conto economico nel momento in cui sono originati (criterio di competenza); una parte dei costi giudicati di utilità differita viene capitalizzata e successivamente portata a conto economico in proporzione allo stato di avanzamento dei singoli lavori.

Per le commesse per le quali è prevista una perdita a finire, questa viene riconosciuta nell'esercizio in cui essa è divenuta nota. Si è tenuto conto in diretta riduzione dei lavori in corso anche delle rettifiche di valore per rischi ed oneri contrattuali e di collaudo.

Anche gli importi fatturati nel corso di esecuzione dell'opera, accertati attraverso "stato di avanzamento lavori" dei lavori eseguiti, sono iscritti al passivo del bilancio alla voce acconti da clienti come consentito dal Documento OIC n. 23. L'iscrizione fra i ricavi avviene al momento in cui l'opera ultimata viene consegnata al cliente e da questi definitivamente accettata.

La revisione prezzi, ove prevista, se maturata alla data di bilancio, viene contabilizzata sulla base di stime prudenziali secondo un criterio di competenza.

g) Crediti

I crediti sono esposti al loro presunto valore di realizzo. Tale valore è ottenuto mediante svalutazione diretta dei crediti stessi effettuata in modo analitico per le posizioni più rilevanti e in modo forfettario per le altre posizioni. Non vi sono crediti di durata superiore ai 5 anni. Tutti i crediti sono riconducibili all'area geografica Italia.

h) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate destinate alla alienazione sono valutate al minor valore fra costo storico e valore di presunto realizzo. Le altre partecipazioni e i titoli sono valutati al costo di acquisto, ovvero al valore di realizzazione, desumibile dall'andamento del mercato in caso di titoli quotati, se minore. Tale minor valore non è mantenuto qualora ne siano venuti meno i motivi. Nel caso in cui i titoli di cui sopra siano beni fungibili il costo è calcolato in costo medio ponderato.

i) Ratei e risconti

Nella voce ratei e risconti attivi e passivi sono esclusivamente iscritti proventi e oneri dell'esercizio che avranno manifestazione numeraria in esercizi successivi, e ricavi e costi conseguiti o sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. In ogni caso vi sono iscritti soltanto quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

l) Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti per rischi e oneri sono destinati soltanto a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Vi si include l'accantonamento a fondo imposte differite che è accantonato in caso di tassazione differita di significativi componenti positivi di reddito. Il fondo imposte differite deriva dalle differenze di natura temporanea fra i risultati fiscalmente imponibili e quelli dei bilanci utilizzati per il consolidamento. Il fondo imposte differite è calcolato in base alle aliquote in vigore al momento in cui si originano le differenze temporanee ed è aggiornato per tener conto dell'aliquota in uso alla fine di ogni esercizio.

m) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono determinate sulla base del reddito fiscalmente imponibile di ciascuna impresa consolidata ai sensi delle norme fiscali vigenti. Il bilancio consolidato include le imposte differite e anticipate sulle differenze di natura temporanea tra i valori fiscali e civilistici di attività e passività delle imprese comprese nell'area di consolidamento e le imposte differite e anticipate che scaturiscono dal processo di consolidamento. Le imposte anticipate vengono iscritte se sussiste la ragionevole certezza che le società a cui si riferiscono saranno in grado di produrre redditi imponibili tali da compensare le differenze temporanee, da cui scaturiscono tali imposte anticipate, negli esercizi in cui si riverseranno.

n) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere e le riserve relative agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi, dei contratti di lavoro e di eventuali accordi aziendali in vigore nei singoli Paesi ove operano le imprese consolidate.

o) Debiti

I debiti sono rilevati al valore di estinzione. Sono tutti riconducibili all'area geografica Italia, inoltre non vi sono debiti di durata superiore a 5 anni.

p) Rischi, impegni, garanzie

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

q) Iscrizione dei ricavi e proventi e dei costi ed oneri

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti in bilancio al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori. I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

**Analisi delle voci
di bilancio:**
(valori espressi in euro)

Attivo
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione	Variazione %
parte richiamata	30.488	22.668	7.820	34,50%
parte non richiamata				
Totale	30.488	22.668	7.820	34,50%

Il saldo rappresenta i crediti residui verso i soci relativi al capitale sociale sottoscritto e non ancora versato.

B) Immobilizzazioni

I - Immobilizzazioni immateriali

Il saldo delle immobilizzazioni immateriali all'inizio e alla fine dell'esercizio è così composto:

categorie	saldo 31/12/2006	incrementi	rivalutaz. (sval.ni)	altri movimenti (amm.to)	saldo 31/12/2007
costi di impianto e di ampliamento					
costi ricerca, sviluppo e pubblicità					
diritti brevetto industriale e diritti di utilizzo opere dell'ingegno	5.000			-5.000	
conc., licenze, marchi e diritti simili					
avviamento					
immobilizzazioni in corso e acconti		50.000			50.000
altre	5.091.256	4.575.470		-7.779.264	1.887.462
differenza da consolidamento					
totale	5.096.256	4.625.470		-7.784.264	1.937.462

Le immobilizzazioni immateriali sono composte dagli oneri per l'acquisizione e la realizzazione dei cantieri, e consistono in studi, progettazioni, urbanizzazioni, e oneri di cantieramento. Vengono spese con metodo diretto in proporzione al monte lavori eseguito. Il decremento è giustificato dallo sviluppo del monte lavori di alcune significative commesse.

II - Immobilizzazioni materiali

I movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio, con riferimento al costo storico delle immobilizzazioni, sono i seguenti:

costo	saldo 31/12/2006	incrementi	rivalutaz. svalutaz.	altri movimenti (alienaz.ni)	saldo 31/12/2007
terreni e fabbricati	5.590.177				5.590.177
impianti e macchinario	7.692.364	409.427		-247.388	7.854.403
attrezzature industriali e commerciali	6.552.179	662.575		-187.923	7.026.831
altri beni	3.523.322	810.152		-377.233	3.956.241
immobilizzazioni in corso e acconti	1.971.487	6.928.413			8.899.900
totale	25.329.529	8.810.567		-812.544	33.327.552
fondi ammortamento	saldo 31/12/2006	quote di ammortamento	svalutaz.	altri movimenti (alienaz.ni)	saldo 31/12/2007
terreni e fabbricati	852.634	174.087			1.026.721
impianti e macchinario	5.661.347	624.718		-216.214	6.069.851
attrezzature industriali e commerciali	4.665.354	-623.552		-180.047	5.108.859
altri beni	2.468.564	409.431		-161.391	2.716.604
immobilizzazioni in corso e acconti					
totale	13.647.899	1.831.788		-557.652	14.922.035
valore netto	saldo 31/12/2006	incrementi	(ammort. e svalutaz.)	altri movimenti (alienaz.ni)	saldo 31/12/2007
terreni e fabbricati	4.737.543		-174.087		4.563.456
impianti e macchinario	2.031.017	409.427	-624.718	-31.179	1.784.547
attrezzature industriali e commerciali	1.886.825	662.575	-623.552	-7.872	1.917.976
altri beni	1.054.758	810.152	-409.431	-215.841	1.239.638
immobilizzazioni in corso e acconti	1.971.487	6.928.413			8.899.900
totale	11.681.630	8.810.567	-1.831.788	-254.892	18.405.517

I valori di carico al 31/12/2007 di alcune categorie di cespiti includono le rivalutazioni monetarie effettuate in precedenti esercizi ai sensi della Legge 576 del 2/12/75, e Legge 72 del 19/3/1983 come segue:

	L. 576/75	L. 72/83
stampi prefabbricato		63.146
mobili ufficio	35	
totale	35	63.146

Alla voce terreni e fabbricati è ricompreso il valore del bene in leasing della società controllata S.C.A.R. srl relativo allo stabilimento di prefabbricazione sito nel Comune di Campogalliano (MO) per un valore di euro 4.366.236.

Risultano inoltre iscritti alla voce impianti e macchinari i leasing stipulati dalla controllante per un valore di euro 979.046, alla voce attrezzature industriali e commerciali per euro 517.093 e alla voce altri beni per euro 124.768.

In applicazione del principio contabile n. 17 dello IAS si è proceduto a rilevare nella voce "immobilizzazioni in corso e acconti" l'impegno assunto dalla controllante conseguente la stipula di un contratto di leasing che ha per oggetto un nuovo edificio a Modena in via Repubblica Val Taro adibito a sede sociale. Il contratto di leasing ha decorrenza 01.01.2008 e scade il 01.01.2026. La quota capitale ammonta ad euro 8.755.900, comprensiva dell'importo degli oneri finanziari relativi alla costruzione dell'immobile pari ad euro 255.900. Il contratto prevede un maxicanone iniziale di euro 750.000 ed un prezzo di riscatto finale di euro 1.000.000.

III - Immobilizzazioni finanziarie

L'analisi delle immobilizzazioni finanziarie è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
partecipazioni in:				
imprese del gruppo non consolidate				
imprese collegate	2.733.104	2.647.182	85.922	3,25%
imprese controllanti				
altre imprese	4.374.676	4.463.234	-88.558	-1,98%
crediti:				
verso imprese del gruppo non consolidate				
verso imprese collegate	7.835.081	7.500.696	334.385	4,46%
verso controllanti				
verso altri	2.513.843	1.695.511	818.332	48,26%
altri titoli		167.000	-167.000	-100,00%
azioni proprie				
totale	17.456.704	16.473.623	983.081	5,97%

Nel prospetto relativo alle imprese incluse nel consolidato con il metodo del patrimonio netto è compreso l'elenco delle società i cui valori di carico nella voce delle partecipazioni ed il cui importo dei finanziamenti costituisce il valore di bilancio cui si riferisce questo aggregato. La voce crediti verso altri rileva un incremento dovuto principalmente all'erogazione di un finanziamento alla società In.Roma.Fi.

Fra le "altre partecipazioni" le più significative risultano essere verso Consorzio Cooperative Costruzioni per euro 585.631, Sofinco euro 1.093.787, Consorzio Atlantis euro 150.000, Agoracinque euro 254.596, Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo euro 193.430, La Ciminiera Spa euro 445.500, Sesamo spa euro 290.000, In.Roma.Fi srl euro 120.600, Cittanova 2000 Spa euro 825.000. Le altre sono le seguenti: Consorzio Venezia Nuova, Pantano, Torvergata, Conseq, Reventino, Unipol spa, Cetac, Coveco, CCPL, CCVCons. Virgilio, Conscoop, Coop Culturale Luzzatti, Casa del Cooperatore, Coop Libera Stampa, Finpro, Consorzio Immobiliare, Par Coop, Cons. Ravennate, Consorzio Toscano, Immobiliare Quadrifoglio, Golf Club Modena, Novametro, Ecosistema, Consorzio CCR, Consorzio Areatos, Consorzio Kaiserau.

Il dettaglio degli altri titoli immobilizzati è il seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
titoli obbligazionari italiani		167.000	-167.000	-100,00%
fondi comuni				
titoli azionari quotati				
titoli azionari non quotati				
totale		167.000	-167.000	-100,00%

La voce ha subito un decremento dovuto al rimborso delle obbligazioni BPV BSGSP.

C) Attivo circolante

I - Rimanenze

L'analisi delle rimanenze è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
rimanenze:				
mat. prime, sussidiarie e di consumo	10.584.969	11.636.394	-1.051.425	-9,04%
prodotti in corso di lavor. e semilavorati	24.583.298	21.170.783	3.412.515	16,12%
lavori in corso su ordinazione	535.404.760	461.365.135	74.039.625	16,05%
prodotti finiti e merci	10.102.705	7.621.085	2.481.620	32,56%
acconti	6.719.731	6.752.400	-32.669	-0,48%
totale	587.395.463	508.545.797	78.849.666	15,50%

Le variazioni delle rimanenze segnano un incremento per effetto principalmente dell'aumento dei lavori in corso su ordinazione. I lavori non ultimati ed accettati a titolo definitivo dai clienti vengono contabilizzati fra i lavori in corso su ordinazione. Di conseguenza gli importi fatturati in corso di esecuzione dell'opera non vengono registrati a ricavi, ma iscritti nel passivo del bilancio alla voce acconti da clienti, mentre i ricavi vengono rilevati al momento in cui l'opera viene consegnata al cliente e da questi definitivamente accettata.

Il dettaglio delle rimanenze di materie prime è il seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
magazzino di Modena	40.176	42.886	-2.710	-6,32%
cantieri	650.026	744.277	-94.251	-12,66%
reparto prefabbricati	172.480	148.202	24.278	16,38%
terreni edificabili	9.264.993	10.244.249	-979.256	-9,56%
fabbricati da ristrutturare	457.294	456.780	514	0,11%
totale	10.584.969	11.636.394	-1.051.425	-9,04%

La voce terreni edificabili ha subito un decremento di euro 979.256 dovuta in parte al passaggio di alcuni terreni a lavori in corso in proprio in seguito all'inizio della costruzione, per differenza rispetto all'acquisto di nuovi terreni.

Il dettaglio delle rimanenze di prodotti finiti è il seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
immobili da rogitare	10.102.705	7.621.085	2.481.620	32,56%
meno fondo svalutazione rimanenze				
totale	10.102.705	7.621.085	2.481.620	32,56%

La voce rileva un incremento pari ad euro 2.481.620. È composta da unità immobiliari completate, in attesa di vendita, oltre a quelle compromesse ma in attesa di rogito.

II - Crediti

I crediti sono così composti:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
crediti:				
verso clienti	47.539.867	37.001.128	10.538.739	28,48%
verso imprese collegate	711.340	795.944	-84.604	-10,63%
crediti tributari	338.895	786.183	-447.288	-56,89%
imposte anticipate	747.763	193.955	553.808	285,53%
verso altri	3.312.126	3.070.508	241.618	7,87%
totale	52.649.991	41.847.718	10.802.273	25,81%

Nella voce crediti verso clienti sono ricompresi i crediti per fatture emesse e non ancora incassate e i crediti per fatture da emettere.

I crediti verso i clienti sono così composti:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
clienti pubblici	3.298.267	4.759.094	-1.460.827	-30,70%
clienti privati	29.386.662	17.341.920	12.044.742	69,45%
crediti in contenzioso	509.077	509.077		
crediti consorzi e cooperative	15.840.299	15.640.484	199.815	1,28%
meno: fondo svalutazione ord/straord	-1.494.438	-1.249.447	-244.991	19,60%
totale	47.539.867	37.001.128	10.538.739	28,48%

Il Fondo svalutazione crediti ha subito un incremento conseguente all'accantonamento per euro 250.589 ed un decremento per utilizzi per complessivi euro 5.598. L'analisi degli altri crediti iscritti nelle immobilizzazioni e nell'attivo circolante è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
esigibili entro l'esercizio successivo				
crediti verso altri soggetti	1.364.077	631.070	733.007	116,15%
altri crediti	2.543.174	1.695.511	847.663	49,99%
	3.907.251	2.326.581	1.580.670	67,94%
esigibili oltre l'esercizio successivo				
altri crediti	1.918.718	2.439.438	-520.720	-21,35%
	1.918.718	2.439.438	-520.720	-21,35%
totale	5.825.969	4.766.019	1.059.950	22,24%

Tra le voci più significative troviamo un acconto di euro 619.748 relativo all'acquisizione di una quota di partecipazione della società Immobiliare Policentro srl, crediti per finanziamenti erogati ad altre società per complessivi 1.259.410, crediti verso società consortili per euro 1.027.953.

Imposte anticipate

imposte anticipate	differenze temporanee IRES	differenze temporanee IRAP	credito per imp. anticipate		
			IRES 27,5% (1)	IRAP 3,90% (2)	totale (3)
credito per imp. ant. al 31/12/06	527.170	470.344	173.966	19.989	193.955
differenze dell'esercizio	1.964.615	1.764.615	540.269	68.820	609.089
differenze per cambio di aliquote (Ires dal 33% al 27,5%) (Irap dal 4,25% al 3,9%)			-24.290	-1.546	-25.836
riversamenti dai precedenti esercizi	-85.535	-28.708	-28.225	-1.220	-29.446
saldo al 31/12/07	2.406.250	2.206.251	661.720	86.043	747.763

La voce rileva il credito per imposte anticipate a seguito della rilevazione di componenti negativi di reddito deducibili ai fini fiscali in esercizi successivi a quelli in cui vengono imputati al conto economico, nel rispetto del principio della competenza e della prudenza.

Le imposte anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle stesse secondo i criteri civilistici e ai fini fiscali. In ottemperanza a quanto disposto dal principio contabile OIC n. 25, si è proceduto ad adeguare il saldo per imposte anticipate. La voce più significativa che ha generato imposte anticipate nel corso dell'esercizio è l'accantonamento al fondo rischi contrattuali.

III - Attività finanziarie non immobilizzate

Non sono iscritte in bilancio attività finanziarie non immobilizzate.

IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono così composte:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
disponibilità liquide:				
depositi bancari e postali	22.294.091	22.093.428	200.663	0,91%
assegni				
danaro e valori in cassa	4.719	20.298	-15.579	-76,75%
totale	22.298.810	22.113.726	185.084	0,84%

La voce è costituita dalle disponibilità temporanee nella gestione della tesoreria.

D) Ratei e risconti attivi

La composizione dei ratei e risconti attivi è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
ratei attivi:				
altri ratei attivi				
totale ratei attivi				
risconti attivi:				
altri risconti attivi	52.921	77.637	-24.716	-31,84%
totale risconti attivi	52.921	77.637	-24.716	-31,84%
totale	52.921	77.637	-24.716	-31,84%

Si precisa che la quota oltre 12 mesi dei risconti attivi è pari ad euro 18.157 e non vi sono risconti scadenti oltre 5 anni.

passivo**A) Patrimonio netto**

Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto

Il presente prospetto mette in luce i movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio.

patrimonio netto	saldo 31/12/2006	giroconto risultato	dividendi distribuiti	differenze traduzione	altri movimenti	saldo 31/12/2007
<i>del gruppo:</i>						
capitale	1.169.523				141.232	1.310.755
riserva da soprapprezzo delle azioni						
riserve di rivalutazione						
riserva legale	36.999.321				607.196	37.606.517
riserva per azioni proprie in portafoglio						
riserve statutarie						
<i>altre riserve:</i>						
riserva straordinaria	5.312.411				1.285.140	6.597.551
riserva per versamenti in conto capitale						
riserva per versamenti in conto copertura perdite						
riserva per ammortamenti anticipati eccedenti						
riserva per contributi in conto capitale						
riserva per valutazione partecipazioni a patrimonio netto						
riserva da differenza di traduzione						
utili indivisi controllate e altre riserve	1.285.580				-477.073	808.507
riserva di consolidamento	-3				9	6
altre riserve						
utili (perdite) portati a nuovo						
utile (perdita) dell'esercizio	1.545.929	-1.545.929			2.284.280	2.284.280
totale patrimonio netto del gruppo	46.312.761	-1.545.929			3.840.784	48.607.616
<i>di terzi:</i>						
capitale e riserve di terzi						
utile (perdita) di competenza di terzi						
totale patrimonio netto di terzi						
totale patrimonio netto	46.312.761	-1.545.929			3.840.784	48.607.616

Il capitale sociale della capogruppo al 31/12/2007 risulta sottoscritto da n° 288 soci effettivi.

Prospetto di raccordo fra bilancio della capogruppo e bilancio consolidato

	esercizio corrente		esercizio precedente	
	risultato netto	patrimonio netto	risultato netto	patrimonio netto
saldi come da bilancio d'esercizio della capogruppo	2.144.454	47.659.283	2.023.887	45.505.139
effetto della eliminazione delle rettifiche di valore e degli accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie al netto degli effetti fiscali:				
- ammortamenti anticipati eccedenti				
- altre appostazioni di origine tributaria				
eliminazione degli effetti di operazioni compiute fra imprese consolidate al netto degli effetti fiscali:				
- profitti interni sulle rimanenze di magazzino				
- profitti interni sulle immobilizzazioni materiali				
- profitti interni sulle immobilizzazioni immateriali				
- profitti interni sulle immobilizzazioni finanziarie				
- storno svalutazione partecipazioni in imprese controllate			69.423	
- dividendi ricevuti da società consolidate			-395.470	
effetto del cambiamento e della omogeneizzazione dei criteri di valutazione all'interno del gruppo al netto degli effetti fiscali:				
- valutazione rimanenze (da LIFO a Medio)				
- omogeneizzazione trattamento contabile beni immateriali				
- adeguamento cambi				
- applicazione metodologia finanziaria per beni presi in leasing	-21.838	1.398.025	26.783	1.261.279
- applicazione metodologia finanziaria per beni dati in leasing				
- valutazione a p. netto di imprese iscritte nel bilancio d'esercizio al costo	503.072	-153.257	413.674	34.715
- rilevazione imposte sugli utili indivisi delle controllate				
valore di carico delle partecipazioni consolidate		-159.465		-159.465
patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	81.665	443.798	-59.021	362.135
attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate e relativi ammortamenti:				
- immobilizzazioni materiali				
- avviamento da consolidamento				
- fondo di consolidamento per rischi e oneri				
effetto di altre rettifiche:				
- modifica area di consolidamento				
- azioni della capogruppo possedute dalle controllate				
- storno risconti leasing	157.695		157.695	
- plusvalenza vendita prodotti in corso infragruppo				
- eliminazione dividendo soc. collegate	-580.768	-580.768	-691.042	-691.042
saldi come da bilancio consolidato - quota del gruppo	2.284.280	48.607.616	1.545.929	46.312.761
saldi come da bilancio consolidato - quota di terzi				
saldi come da bilancio consolidato	2.284.280	48.607.616	1.545.929	46.312.761

Il prospetto di raccordo evidenzia la rettifica negativa dovuta all'applicazione della metodologia finanziaria sui leasing secondo il principio n. 17 dello IAS pari a euro 21.838, il maggior valore del patrimonio netto rispetto al bilancio delle collegate pari a euro 503.072, il maggior valore del patrimonio netto delle controllate pari a euro 81.665, la rettifica positiva relativa allo storno dei risconti sui leasing per euro 157.695, l'eliminazione dei dividendi delle collegate per euro 580.768.

B) Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono analizzati come segue:

	saldo 31/12/2006	accant.to	(utilizzi)	altri movimenti	saldo 31/12/2007
per tratt. quiescenza e obblighi simili					
per imposte					
fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri	58.013	2.568			60.581
<i>altri:</i>					
fondo svalutazione partecipazioni	185.975		-17.657		168.318
fondo rischi copertura perdite	103.292	200.000			303.292
fondo interessi di mora					
fondo rischi per controversie legali in corso	645.414	241.000			886.414
altri fondi minori					
totale altri fondi	934.681	441.000	-17.657		1.358.024
totale	992.694	443.568	-17.657		1.418.605

L'incremento è dovuto ad accantonamenti per euro 441.000 che gli amministratori hanno ritenuto opportuno stanziare a fronte di cause in corso di definizione. L'importo di 200.000 euro è relativo all'accantonamento effettuato a fronte di oneri derivanti da una causa civile nei confronti di una controllata che la capogruppo ha ceduto nel corso del 2003 obbligandosi a tenere indenne l'acquirente da ogni aggravio relativo alla causa suddetta. Mentre l'accantonamento di 241.000 euro riguarda un contenzioso relativo ad un cantiere terminato da tempo nella zona di Rovigo.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti intervenuti nel periodo.

	saldo 31/12/2006	accant.to	(utilizzi)	altri movimenti	saldo 31/12/2007
operai	3.432.671	144.050	-301.385		3.275.336
impiegati	3.839.983	167.155	-273.976		3.733.162
totale	7.272.654	311.205	-575.361		7.008.498

Il fondo esprime il debito maturato nei confronti del personale dipendente nel rispetto della legislazione vigente.

Si precisa che il costo TFR rilevato nel conto economico alla voce B9 per complessivi euro 1.286.818 è comprensivo delle quote di TFR maturato nell'esercizio e liquidato ai dipendenti licenziati nell'esercizio per euro 19.404, dell'imposta sostitutiva dell'11% pari ad euro 26.227, del contributo del 0,50% di cui alla legge 297/82 per euro 76.563, della quota di TFR trasferita al fondo di categoria "cooperlavoro" per euro 371.655, della quota di TFR trasferita al Fondo Tesoreria gestito dall'Inps per euro 402.336, della quota versata al Fondo Pensionistico Integrativo per i dirigenti "Dircoop" per euro 71.093 e della quota trasferita ad altri fondi pensionistici indicati dai dipendenti per euro 8.335.

D) Debiti

Analisi dei debiti

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
obbligazioni				
debiti verso soci per finanziamenti	2.265.018	2.169.242	95.776	4,42%
debiti verso banche	9.517.183	10.526.320	-1.009.137	-9,59%
debiti verso altri finanziatori	13.660.499	5.467.783	8.192.716	149,84%
acconti	510.428.380	446.859.791	63.568.589	14,23%
debiti verso fornitori	96.925.266	79.481.957	17.443.309	21,95%
debiti verso imprese collegate	2.375.991	657.944	1.718.047	261,12%
debiti tributari	3.858.676	994.244	2.864.432	288,10%
debiti v/ istituti previd. e secur. sociale	994.275	643.404	350.871	54,53%
altri debiti	3.059.397	4.407.126	-1.347.729	-30,58%
totale	643.084.685	551.207.811	91.876.874	16,67%

La voce acconti comprende le somme ricevute dai committenti a titolo di acconto su lavori in corso per la parte già eseguita ed accertata attraverso stati avanzamento lavori. Comprende inoltre le anticipazioni, le caparre, i depositi cauzionali per vendite immobiliari ed incassi avvenuti in seguito ad un lodo arbitrale in attesa di sentenza definitiva.

La voce debiti verso banche è costituita principalmente da finanziamenti concessi alla controllante dagli istituti di credito. La quota indicata in bilancio oltre i dodici mesi è stata determinata in base ai piani di ammortamento dei finanziamenti. I debiti verso fornitori sono costituiti dai debiti commerciali. L'incremento rispetto al precedente esercizio è imputabile all'aumento del valore della produzione. La voce debiti verso altri finanziatori comprende il debito relativo al leasing dell'immobile adibito a nuova sede sociale, come precisato alla voce immobilizzazioni materiali.

I debiti tributari sono così composti:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
imposte sul reddito - IRES	503.284	231.656	271.628	117,25%
IRAP	63.332	124.893	-61.561	-49,29%
debiti verso l'erario per IVA	2.671.954		2.671.954	
debiti verso l'erario per ritenute	579.887	587.258	-7.371	-1,26%
altri debiti tributari	40.219	50.437	-10.218	-20,26%
totale	3.858.676	994.244	2.864.432	288,10%

La voce rileva un incremento dovuto principalmente al debito verso l'erario per Iva conseguente all'applicazione del sistema del reverse-charge nel settore edile. Il meccanismo previsto dalla Legge n. 296 del 27/12/2006 art. 1 comma 44 è entrato in vigore dal 01/01/2007 e si applica alle prestazioni di servizi rese da subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono attività di costruzione e ristrutturazione di immobili, comporta che il destinatario della cessione o della prestazione si assume l'obbligo all'assolvimento dell'imposta, in luogo del cedente o del prestatore.

Gli altri debiti sono così composti:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
debiti verso il personale per retribuzioni	2.245.622	1.909.152	336.470	17,62%
altri debiti	813.775	2.497.974	-1.684.199	-67,42%
totale	3.059.397	4.407.126	-1.347.729	-30,58%

La voce debiti verso il personale comprende il debito per salari e stipendi di dicembre e quello relativo alle ferie maturate e non godute. Il decremento degli altri debiti è dovuto alla chiusura di una anticipazione relativa ad una commessa pluriennale.

E) Ratei e risconti passivi

La composizione dei ratei e risconti passivi è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
<i>ratei passivi:</i>				
interessi passivi	42.494	10.052	32.442	322,74%
rateo ferie del personale				
tasse su promozioni				
altri				
totale ratei passivi	42.494	10.052	32.442	322,74%
<i>risconti passivi:</i>				
affitti attivi	65.458	63.083	2.375	3,76%
interessi attivi				
altri				
totale risconti passivi	65.458	63.083	2.375	3,76%
totale	107.952	73.135	34.817	47,61%

Il gruppo ratei e risconti passivi accoglie le quote di costi e ricavi la cui determinazione viene effettuata secondo il disposto dell'art. 2424 del c.c. Si precisa che la quota di risconti passivi oltre 12 mesi è pari ad euro 59.120 di cui 49.211 oltre 5 anni.

Conti d'ordine Le fidejussioni ricevute da terzi rappresentano le garanzie rilasciate per nostro conto dagli istituti bancari e compagnie assicuratrici a fronte di anticipazioni, mutui, finanziamenti, cauzioni e svincolo decimi a favore di committenti. Le fidejussioni prestate a società rappresentano le garanzie rilasciate dalle società del gruppo nell'interesse di tali società per affidamenti bancari e a garanzia di copertura del ribalto costi delle consortili costituite per l'esecuzione di lavori.

Conto economico **A) Valore della produzione**
Analisi delle vendite e prestazioni

Suddivisione dei ricavi per categorie di attività

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
lavori	132.332.165	119.953.353	12.378.812	10,32%
vendite immobiliari	14.162.679	15.241.159	-1.078.480	-7,08%
altre vendite	1.010.873	1.401.058	-390.185	-27,85%
totale	147.505.717	136.595.570	10.910.147	7,99%

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è determinato dall'aumento delle consegne di opere ai clienti ed ai collaudi effettuati nell'esercizio.

Suddivisione dei ricavi per aree geografiche

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
vendite Italia	147.505.717	136.595.570	10.910.147	7,99%
vendite altri paesi CEE				
vendite USA				
vendite altri paesi				
totale	147.505.717	136.595.570	10.910.147	7,99%

L'analisi degli altri ricavi e proventi è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
utili su cambi commerciali				
proventi per royalties				
recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi	265.342	50.813	214.529	422,19%
altre sopravvenienze non straordinarie				
plusvalenze su cessioni di beni				
aventi carattere ordinario	88.130	116.525	-28.395	-24,37%
altri ricavi e proventi	2.952.098	2.436.081	516.017	21,18%
contributi in conto esercizio				
totale	3.305.570	2.603.419	702.151	26,97%

La voce rileva un incremento dovuto essenzialmente all'aumento dei ricavi per funzioni e conferimenti tecnico amministrativi e all'incasso di un contributo regionale su un'iniziativa in Peep.

B) Costi della produzione
Acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

L'analisi degli acquisti è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
acquisti materie prime	68.916.325	45.114.205	23.802.120	52,76%
acquisti terreni edificabili	2.418.500	3.889.851	-1.471.351	-37,83%
acquisto fabbricati da ristrutturare e da rivendere	237.000	2.046.000	-1.809.000	-88,42%
acquisto indumenti da lavoro	93.877	66.664	27.213	40,82%
acquisto carburanti e lubrificanti	789.518	648.150	141.368	21,81%
acquisto cancelleria e stampati	52.858	55.524	-2.666	-4,80%
altri acquisti	86.328	567.237	-480.909	-84,78%
totale	72.594.406	52.387.631	20.206.775	38,57%

La voce acquisti di materie prime rileva un significativo incremento coerente all'aumento del valore della produzione.

Composizione spese per prestazioni di servizi

L'analisi e la composizione delle prestazioni di servizi è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
spese per lavorazioni presso terzi	80.184.026	55.125.262	25.058.764	45,46%
energia elettrica	448.132	461.855	-13.723	-2,97%
servizi promozione lavori pubblicitarie	284.690	260.289	24.401	9,37%
manutenzioni	547.199	470.760	76.439	16,24%
consulenze/provvigioni	88.965	154.858	-65.893	-42,55%
noleggi attrezzature	4.519.564	3.607.857	911.707	25,27%
assicurazioni	760.912	683.914	76.998	11,26%
spese viaggi e soggiorni	982.805	948.672	34.133	3,60%
quota oneri pluriennali immateriali	1.157.592	1.080.708	76.884	7,11%
legali e notarili	562.018	377.608	184.410	48,84%
ribaltamento costi consortili	27.341.948	18.934.898	8.407.050	44,40%
altre prestazioni di servizi	3.221.006	2.488.982	732.024	29,41%
totale	120.098.857	84.595.663	35.503.194	41,97%

La voce ribaltamento costi da società consortili ha subito un significativo incremento dovuto all'avvio di alcune importanti commesse. Nella voce "altre prestazioni" è ricompreso il compenso spettante al collegio sindacale della Capogruppo per complessivi euro 12.665. La voce spese per lavorazioni presso terzi ha subito un significativo incremento coerente all'aumento del valore della produzione.

Composizione degli oneri diversi di gestione

L'analisi e la composizione degli oneri diversi di gestione è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
imposte diverse da quelle sul reddito	596.063	680.707	-84.644	-12,43%
contributi associativi	210.000	180.000	30.000	16,67%
abbonamenti riviste, giornali	28.923	29.611	-688	-2,32%
oneri di utilità sociale	34.367	30.272	4.095	13,53%
diverse di rappresentanza e d'amministrazione	91.650	77.607	14.043	18,10%
minusvalenze su cessioni di beni				
aventi carattere ordinario	212.033	35.619	176.414	495,28%
certificazioni e revisioni	80.530	86.300	-5.770	-6,69%
valori bollati	115.291	99.230	16.061	16,19%
risarcimento danni e penali	281.039	95.831	185.208	193,27%
altri oneri minori	320.170	174.546	145.624	83,43%
totale	1.970.066	1.489.723	480.343	32,24%

C) Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono analizzati dal prospetto che segue:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
<i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>				
da titoli di Stato				
interessi	232	4.825	-4.593	-95,19%
proventi da negoziazione		62.416	-62.416	-100,00%
altri				
da altri titoli				
interessi				
proventi da negoziazione				
altri				
totale	232	67.241	-67.009	-99,65%
<i>da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>				
da titoli di Stato				
interessi				
proventi da negoziazione				
da altri titoli				
interessi				
proventi da negoziazione				
altri				
totale				
<i>proventi diversi dai precedenti: verso terzi</i>				
interessi attivi verso banche	441	217	224	103,23%
altri proventi finanziari	1.395	3.779	-2.384	-63,09%
totale	1.836	3.996	-2.160	-54,05%
totale	2.068	71.237	-69.169	-97,10%

La composizione degli interessi passivi e degli altri oneri finanziari è la seguente:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
<i>oneri finanziari su:</i>				
controllate e collegate				
debiti per finanziamenti speciali	1.024.732	1.088.533	-63.801	-5,86%
debiti verso banche per scoperti di c/c	6.507	2.462	4.045	164,30%
debiti vs. banche per mutui e altri prestiti a m/l termine		26.601	-26.601	-100,00%
debiti verso altri finanziatori	2.131	9.200	-7.069	-76,84%
debiti verso soci	87.703	84.897	2.806	3,31%
<i>altri oneri finanziari:</i>				
spese fidejussioni	88.492	118.389	-29.897	-25,25%
commissioni e spese bancarie	42.272	46.358	-4.086	-8,81%
altri	17.891	8.022	9.869	123,02%
totale	1.269.728	1.384.462	-114.734	-8,29%

E) Proventi e oneri straordinari

Composizione proventi straordinari

Di seguito si espone la composizione dei proventi straordinari:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
<i>proventi straordinari:</i>				
sopravvenienze attive e insussistenze passive	293.870	241.857	52.013	21,51%
plusvalenze su partecipazioni	188.454		188.454	
totale	482.324	241.857	240.467	99,43%
<i>plusvalenze da alienazioni immobilizzazioni:</i>				
plusvalenze alienazione immobilizzazioni finanziarie	874		874	
totale	874		874	
totale	483.198	241.857	241.341	99,79%

L'incremento della voce rispetto all'esercizio precedente è dovuto alla plusvalenza realizzata in seguito alla vendita effettuata dalla controllata SCAR srl della partecipazione Monte Niquila srl. La voce più significativa compresa tra le sopravvenienze attive è relativa all'istanza di rimborso Iva sugli autoveicoli presentata dalla capogruppo per euro 151.382.

Di seguito si espone la composizione degli oneri straordinari:

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
<i>oneri straordinari:</i>				
sopravvenienze passive e insussistenze attive	261.707	84.407	177.300	210,05%
altri oneri straordinari				
totale	261.707	84.407	177.300	210,05%
<i>minusvalenze da alienazioni immobilizzazioni:</i>				
minusvalenze alienazione immobilizzazioni immateriali				
minusvalenze alienazione immobilizzazioni materiali				
minusvalenze alienazione immobilizzazioni finanziarie				
minusvalenze da conferimento rami aziendali				
altre minusvalenze straordinarie				
totale				
<i>imposte relative ad esercizi precedenti:</i>				
altre imposte relative ad esercizi precedenti	-1	19	-20	-105,26%
totale	-1	19	-20	-105,26%
totale	261.706	84.426	177.280	209,98%

La voce sopravvenienze passive comprende un accantonamento di euro 200.000 effettuato a fronte di oneri derivanti da una causa civile come specificato alla voce del passivo "Fondi per rischi ed oneri".

Imposte

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio di competenza economica dei costi e ricavi, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita. Non si sono rilevate imposte differite passive poichè esistono scarse probabilità che tale debito insorga. Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Le imposte anticipate vengono calcolate anno per anno sull'ammontare cumulativo delle differenze temporanee tra i valori iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali, con riferimento alle singole imposte, e il loro ammontare va annualmente rivisto per tenere conto delle variazioni intervenute nelle aliquote e delle modificazioni della loro possibilità di recupero negli esercizi successivi. Nell'esercizio 2007 le aliquote utilizzate per il calcolo delle imposte anticipate sono 27,50% per l'Ires e 3,90% per l'Irap. Le imposte anticipate non sono state calcolate relativamente a quelle variazioni fiscali per cui non è certo l'esercizio di ricaduta o sono irrilevanti.

Altre informazioni Ai sensi di Legge si evidenzia la composizione dei dipendenti per categoria.

Numero medio dipendenti suddivisi per categoria

	31/12/2007	31/12/2006	variazione	variazione %
operai	300	296	4	1,35%
impiegati	147	139	8	5,76%
dirigenti	13	14	-1	-7,14%
totale	460	449	11	2,45%

**Analisi della composizione del patrimonio netto disponibilità e distribuibilità
escluse le riserve di consolidamento art. 2427 n. 7/BIS**

natura/descrizione	importo	possibilità di utilizzo (1)	quota disponibile	disponibile per distribuzione ai soci	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	altro
capitale	1.310.755					
riserve di capitale						
riserve da sovrapp.						
riserve di utili						
riserva legale	37.606.517	B				
riserve azioni pr.						
riserve da utili netti su CABI						
riserva straordinaria	6.597.551	B				
riserva di rivalutazione						
riserva contributi						
c/capitale						

nota (1)

A = aumento di capitale sociale

B = copertura perdite

**Variazione nella consistenza del patrimonio netto nel corso dell'esercizio
escluse le riserve di consolidamento art. 2427 n. 7/BIS**

	capitale sociale	riserva legale	altre riserve indiv.	perd. exerc. prec.	risultato d'esercizio	totale
all'inizio dell'esercizio 2006	1.018.543	36.363.207	3.949.697		2.120.380	43.451.827
riserva di arrotond. anno precedente			4			4
riserva di arrotond. anno corrente			-3			-3
incremento del capitale sociale						
soci cooperatori	28.600					28.600
ristorno in aumento c. s.	97.499					97.499
riduz. del capitale sociale						
recesso soci cooperatori	-27.744					-27.744
dest. a riserva art. 21 statuto sociale						
destinazione del risultato d'esercizio						
riserva legale		636.114			-636.114	
3% fondi mutualistici					-63.611	-63.611
rivalutazione gratuita	15.391				-15.391	
dividendi	37.234				-42.553	-5.319
altre riserve indivisibili			1.362.710		-1.362.710	
risultato d'esercizio 2006					2.023.887	2.023.887

	capitale sociale	riserva legale	altre riserve indiv.	perd. exerc. prec.	risultato d'esercizio	totale
alla chiusura dell'esercizio 2006	1.169.523	36.999.321	5.312.408		2.023.187	45.505.139
riserva di arrotond. anno precedente			3			3
riserva di arrotond. anno corrente			6			6
incremento del capitale sociale						
soci cooperatori	45.915					45.915
ristorno in aumento c. s.	99.063					99.063
riduz. del capitale sociale						
recesso soci cooperatori	-68.396					-68.396
dest. a riserva art. 21 statuto sociale		30				30
destinazione del risultato d'esercizio						
riserva legale		607.166			-607.166	
3% fondi mutualistici					-60.717	-60.717
rivalutazione gratuita	21.153				-21.153	
dividendi	43.497				-49.711	-6.214
altre riserve indivisibili			1.285.140		-1.285.140	
risultato d'esercizio					2.284.280	2.284.280

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale

denominazione	sede	capitale sociale	percentuale posseduta			interessenza complessiva
			diretta	indiretta	totale	
capogruppo:						
Coop. Costruzioni soc. coop.	Modena	1.310.755	-	-	-	-
controllate:						
Sviluppo Immobiliare srl	Modena	46.800	100,00%		100,00%	100,00%
SCAR srl	Modena	96.900	100,00%		100,00%	100,00%

Elenco delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto

denominazione	sede	capitale sociale	percentuale posseduta			interessenza complessiva
			diretta	indiretta	totale	
Modena Fiori	Carpi	80.000	50,00%		50,00%	50,00%
Centro Commerciale Carpi	Carpi	419.221	34,33%		34,33%	34,33%
IM ImmobiliareTivoli	Roma	50.000	23,61%		23,61%	23,61%
Sinta	Roma	47.500	25,00%		25,00%	25,00%
Coim	Pescara	10.000	50,00%		50,00%	50,00%
Fondo Scala	Cento	516.630	50,00%		50,00%	50,00%
Pool Ambiente	Reggio Emilia	208.000	50,00%		50,00%	50,00%
Immobiliare Reiter	Modena	900.000	33,00%		33,00%	33,00%
Modena Invest	Modena	20.000	50,00%		50,00%	50,00%
Residence Park	Modena	1.000.000	22,50%		22,50%	22,50%
Uffici Comunali Formigine	Parma	300.000	30,00%		30,00%	30,00%
Maya Costruzioni	Modena	100.000	45,80%		45,80%	45,80%
Insula	Carpi	10.000	49,00%		49,00%	49,00%
Immobiliare Ponte Alto	Modena	120.000	25,00%		25,00%	25,00%
Immobiliare S. Anna	Modena	10.200	25,00%		25,00%	25,00%

rendiconto finanziario (flussi)**flussi di cassa generati dall'attività operativa:**

31/12/2007

31/12/2006

utile (perdita) d'esercizio		2.284.280		1.545.929
<i>rettifiche relative a voci</i>				
che non hanno effetto sulla liquidità:				
ammortamenti	9.616.052		5.703.437	
TFR maturato nell'esercizio	1.286.818		1.063.763	
TFR pagato nell'esercizio	-1.550.974		-496.018	
accant. (utilizzo) fondo imposte differite	-551.385		-2.386	
minusvalenze (plusvalenze) alienazione cespiti	-874			
variazioni nelle attività e passività correnti:		11.083.917		7.814.725
clienti	-11.216.473		829.232	
altri crediti	-1.267.057		3.358.582	
rimanenze	-78.849.666		-32.593.836	
ratei e risconti attivi	24.716		57.002	
fornitori	17.443.309		16.030.917	
debiti diversi	64.778.812		21.371.312	
ratei e risconti passivi	34.817		41.762	
debiti tributari	2.864.432	2.612.527	383.740	15.747.507
flussi di cassa generati dall'attività operativa		4.896.807		17.293.436
flussi di cassa dall'attività di investimento:				
ricavi dalla vendita immobilizzazioni tecniche	-6.779.240		-2.595.873	
acquisizione di immobilizzazioni tecniche	-1.775.561		-808.578	
incrementi nelle attività immateriali	-4.625.470		-4.838.165	
(incremento) decremento nelle partecipazioni	169.636	-13.010.635	-422.361	-8.664.977
flussi di cassa dall'attività finanziaria:				
assunzione di nuovi finanziamenti	2.302.473			
rimborso di finanziamenti	1.538.518		-3.498.971	
altri movimenti di patrimonio netto	10.575		-73.669	
dividendi distribuiti			98.524	
riduzione (incremento) altre att. immobilizzate	520.720		-90.700	
incremento (riduzione) altre pass. a m/l termine	977.296	5.349.582	-544.923	-4.109.739
differenze di traduzione bilanci in valuta				
incremento (decr.) nei conti cassa e banche		-2.764.246		4.518.720
cassa e banche inizio esercizio al netto dei debiti				
v/so banche quota a breve		18.384.496		13.865.776
cassa e banche fine esercizio al netto dei debiti				
v/so banche quota a breve		15.620.250		18.384.496

Il presente bilancio consolidato, 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 del gruppo.

Firmato

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Ivano Malaguti

A high-angle photograph of a modern office lobby. The space is filled with people in business attire, some standing in groups and others walking. The floor is a mix of light and dark tiles. In the foreground, there are several large, lush green plants, including a prominent circular arrangement of palm-like plants with a central yellow flower. A glass railing is visible on the right side, and a white pillar stands in the center. The overall atmosphere is professional and active.

Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio Consolidato

**Relazione del collegio
sindacale sul bilancio
consolidato chiuso
al 31 dicembre 2007**

Signori soci,
il bilancio consolidato dell'esercizio 2007, presentato dal Consiglio di Amministrazione si compendia nelle seguenti risultanze patrimoniali ed economiche.

stato patrimoniale

Attivo	2007	2006
crediti v/soci		
per versamenti ancora dovuti	30.488	22.668
immobilizzazioni	37.799.683	33.251.509
attivo circolante	662.344.264	572.507.241
ratei e risconti	52.921	77.637
totale attivo	700.227.356	605.859.055
Passivo		
patrimonio netto		
di spettanza del gruppo	48.607.616	46.312.761
patrimonio di terzi	0	0
fondi rischi e oneri	1.418.605	992.694
TFR	7.008.498	7.272.654
debiti	643.084.685	551.207.811
ratei e risconti	107.952	73.135
totale passivo e netto	700.227.356	605.859.055
Conto economico consolidato		
valore della produzione	236.453.559	171.372.935
costi della produzione	232.564.774	167.927.510
differenza	3.888.785	3.445.425
proventi e oneri finanziari	-612.017	-579.773
rettifiche di attività finanziarie	539.592	488.667
proventi ed oneri straordinari	221.492	157.431
risultato prima delle imposte	4.037.852	3.511.750
imposte correnti sul reddito	2.304.957	1.968.207
imposte differite/anticipate	-551.385	- 2.386
risultato di esercizio		
risultato dell'esercizio del gruppo	2.284.280	2.284.280
di cui utile (perdita) dell'esercizio di terzi	0	0

Ai sensi dell'art. 41 Decreto Legislativo 9/4/1991 n. 127 il controllo del bilancio consolidato è demandato al soggetto che per legge verifica il bilancio d'esercizio della società, mentre in base all'art. 2429 c.c. 2° co. il "collegio sindacale deve riferire e fare le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio".

Per quanto di nostra competenza, posto che il controllo contabile è stato affidato alla società di revisione PricewaterhouseCoopers spa, attestiamo quanto segue:

- l'area di consolidamento risulta correttamente determinata e sono state indicate nella nota integrativa le informazioni obbligatorie riguardo le società incluse nel bilancio consolidato;
- la procedura di consolidamento risulta conforme alla legge ed è stata regolarmente applicata;
- la relazione sulla gestione contiene esaurienti indicazioni e informazioni sull'andamento economico e finanziario del gruppo ed è congrua rispetto al bilancio consolidato.

Il bilancio è stato sottoposto a revisione da parte della società PricewaterhouseCoopers spa che non ha formulato riserva alcuna.

Possiamo pertanto concludere con un giudizio positivo senza riserve sul complesso dei documenti costituenti il bilancio consolidato della società Cooperativa di Costruzioni chiuso al 31 dicembre 2007.

Modena, 21 maggio 2008
Firmato
il presidente del Collegio Sindacale
Valter Ascari

Relazione della società di revisione sul Bilancio Consolidato



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2409-TER DEL CODICE CIVILE

All'Assemblea dei Soci della
COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue – Ufficio Certificazioni

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 6 giugno 2007.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato della COOPERATIVA DI COSTRUZIONI Società Cooperativa al 31 dicembre 2007 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 consolidati della società.

Verona, 27 maggio 2008

PricewaterhouseCoopers SpA



Alberto Carcano
(Revisore contabile)



**COOPERATIVA
DI
COSTRUZIONI**

società cooperativa dal 1908



165, via Repubblica Val Taro 41100 Modena
tel. 059 411111 - fax 059 411200
cdc@cdc.mo.it - www.cdc.mo.it