
BILANCIO DI ESERCIZIO

AL 31 / 12 / 13

PAGINA 5	STATO PATRIMONIALE
PAGINA 12	CONTI D'ORDINE
PAGINA 13	CONTO ECONOMICO
PAGINA 16	NOTA INTEGRATIVA
PAGINA 51	RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi

Sede in MILANO, Via Caldera 111
Capitale sociale euro 1.020.734,49 interamente versato
Codice Fiscale 00819280157
Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO
Nr.Reg.Imp. 00819280157
Nr. R.E.A. 141682

*Bilancio dell'esercizio
dal 01/01/2013 al 31/12/2013*

Redatto in forma estesa

STATO PATRIMONIALE

<u>ATTIVO</u>	31/12/2013	31/12/2012
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
1 Cap. sott. non richiamato	0	0
2 Cap.richiamato e non versato	0	0
TOT. CREDITI V/SOCI	0	0

B) IMMOBILIZZAZIONI

I Immobilizzazioni immateriali

1 Costi impianto e ampliament.	0	0
2 Costi di ricerca svil. e pubb.	0	0
3 Diritti di brevetto ind. e diritti di util. opere d'ingegno	64.335	79.252
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre imm. immateriali	913.212	1.040.234
Totale I	977.547	1.119.486

II Immobilizzazioni materiali

1 Terreni e fabbricati	87.415.298	86.898.699
2 Impianti e macchinario	647.205	859.723
3 Attrezzature ind. e comm.	11.702	15.536

4 Altri beni	172.905	155.840
5 Imm. in corso e acconti	4.259.584	1.496.054
Totale II	92.506.694	89.425.852

III Immobilizzazioni finanziarie

1 Partecipazioni		
a) in imprese controllate	887.644	887.644
b) in imprese collegate	55.162	55.162
c) in imprese controllanti	0	0
d) in altre imprese	2.169.497	2.376.326
Totale 1	3.112.303	3.319.132
2 Crediti		
a) verso controllate		
Totale a)	0	0
b) verso collegate		
b1)entro esercizio succ.	0	0
b2)oltre esercizio succ.	72.450	72.450
Totale b)	72.450	72.450
c) verso controllanti		
Totale c)	0	0
d) verso altri		
d1)entro esercizio succ.	0	0
d2)oltre esercizio succ.	65.523	59.382
Totale d)	65.523	59.382
Totale 2	137.973	131.832
3 Altri titoli	4.000.000	4.000.000
4 Azioni proprie	0	0
Totale III	7.250.276	7.450.964

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	100.734.517	97.996.302
--------------------------------	--------------------	-------------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I Rimanenze

1 Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2 Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	21.827.220	52.831.920
3 Lav. in corso su ordinazione	0	0
4 Prodotti finiti e merci	69.323.070	30.230.021
5 Acconti	0	0
Totale I	91.150.290	83.061.941

II Crediti

1 Verso clienti		
<i>a)</i> entro esercizio succ.	2.658.713	3.062.997
<i>b)</i> oltre esercizio succ.	315.031	130.332
Totale 1	2.973.744	3.193.329
2 Verso controllate		
<i>a)</i> entro esercizio succ.	2.206.013	1.450.332
<i>b)</i> oltre esercizio succ.	400.000	400.000
Totale 2	2.606.013	1.850.332
3 Verso collegate		
<i>a)</i> entro esercizio succ.	2.056.950	2.005.812
<i>b)</i> oltre esercizio succ.	0	0
Totale 3	2.056.950	2.005.812
4 Verso controllanti		
Totale 4	0	0
4 bis Crediti tributari		
<i>a)</i> entro esercizio succ.	1.673.246	1.724.118
<i>b)</i> oltre esercizio succ.	2.600.000	5.300.000
Totale 4 bis	4.273.246	7.024.118
4 ter Imposte anticipate		
<i>a)</i> entro esercizio succ.	818.511	822.241
<i>b)</i> oltre esercizio succ.	0	0
Totale 4 ter	818.511	822.241
5 Verso altri		
<i>a)</i> entro esercizio succ.	1.344.766	2.495.564
<i>b)</i> oltre esercizio succ.	4.458.576	4.341.047
Totale 5	5.803.342	6.836.611
Totale II	18.531.806	21.732.443

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1 Partecipazioni in controllate	0	0
2 Partecipazioni in collegate	0	0
3 Partecipazioni in controllanti	0	0
4 Altre partecipazioni	0	0
5 Azioni proprie	0	0
6 Altri titoli	3.036.927	3.525.417
Totale III	3.036.927	3.525.417

IV Disponibilità liquide

1 Depositi bancari e postali	1.619.700	2.618.040
2 Assegni	0	0

3 Denaro e valori in cassa	10.333	9.311
Totale IV	1.630.033	2.627.351

TOT. ATTIVO CIRCOLANTE	114.349.056	110.947.152
-------------------------------	--------------------	--------------------

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

1 Disaggio su prestiti	0	0
2 Ratei e risconti	203.040	40.864
TOTALE RATEI E RISCONTI	203.040	40.864

TOTALE ATTIVITA'	215.286.613	208.984.318
-------------------------	--------------------	--------------------

PASSIVO

31/12/2013

31/12/2012

A) PATRIMONIO NETTO

I	Capitale	1.020.734	997.101
II	Riserva sovrap. azioni	0	0
III	Riserva di rivalutazione	34.293.031	34.293.031
IV	Riserva legale	3.610.168	3.434.331
V	Riserve statutarie	10.175.753	9.783.051
VI	Riserva per azioni proprie	0	0
VII	Altre riserve		
	1 <i>Riserva facoltativa</i>	0	0
	2 <i>Contributi in conto capitale per investimenti</i>	10.359	10.359
	3 <i>Riserve a regimi fiscali speciali</i>	0	0
	4 <i>Riserva per utili non distribuibili art.2423 e art.2426 c.c.</i>	0	0
	5 <i>Riserva per rinnovo impianti</i>	0	0
	6 <i>Riserva per azioni proprie da acquistare</i>	0	0
	7 <i>Altre riserve</i>	10	10
	8 <i>Riserva da arrotondamento</i>	(2)	(1)
	9 <i>Riserva accantonamento sopravvenienze attive</i>	0	0
	Totale VII	10.367	10.368
VIII	Utili (perdite) a nuovo	0	0
IX	Utile (perdita) dell'es.	(699.622)	586.122

TOT.PATRIMONIO NETTO	48.410.431	49.104.004
-----------------------------	-------------------	-------------------

B) FONDI RISCHI E ONERI

1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2	Per imposte anche differite	43.435	43.435
3	Altri	723.230	700.327

TOT. FONDI RISCHI E ONERI	766.665	743.762
----------------------------------	----------------	----------------

**C) TRATTAMENTO FINE
RAPPORTO LAVORO
SUBORDINATO**

350.925	300.547
----------------	----------------

D) DEBITI

1 Obbligazioni ordinarie		
Totale 1	0	0
2 Obbligazioni convertibili		
Totale 2	0	0
3 Debiti verso soci per finanziamenti		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	35.331.901	21.527.648
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	11.478.916	20.186.551
Totale 3	46.810.817	41.714.199
4 Debiti v/banche		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	62.787.500	79.114.423
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	32.405.407	13.824.707
Totale 4	95.192.907	92.939.130
5 Debiti v/altri finanziatori		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	25.025	25.025
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	2.767.885	2.732.382
Totale 5	2.792.910	2.757.407
6 Acconti		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	323.608	14.537
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	0	0
Totale 6	323.608	14.537
7 Debiti v/fornitori		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	9.423.802	14.162.267
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	0	0
Totale 7	9.423.802	14.162.267
8 Debiti rappr.da titoli di credito		
Totale 8	0	0
9 Debiti v/controllate		
Totale 9	0	0
10 Debiti v/collegate		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	140.579	127.614
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	0	0
Totale 10	140.579	127.614
11 Debiti controllanti		
Totale 11	0	0
12 Debiti tributari		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	559.783	789.806
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	0	0
Totale 12	559.783	789.806

13 Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	55.667	72.548
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	0	0
Totale 13	55.667	72.548
14 Altri debiti		
<i>a)</i> entro l'esercizio succ.	5.916.834	2.056.877
<i>b)</i> oltre l'esercizio succ.	0	0
Totale 14	5.916.834	2.056.877

TOTALE DEBITI	161.216.907	154.634.385
----------------------	--------------------	--------------------

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

1 Aggio su prestiti	0	0
2 Ratei e risconti passivi	4.541.685	4.201.619

TOT. RATEI E RISCONTI	4.541.685	4.201.619
------------------------------	------------------	------------------

TOTALE PASSIVITA'	215.286.613	208.984.318
--------------------------	--------------------	--------------------

CONTI D'ORDINE

1 DEBITORI PER GARANZIE PRESTATE PER FIDEJUSSIONI

a) A favore di controllate	5.500.000	0
b) A favore di collegate	12.500.000	12.500.000
c) A favore di controllanti	0	0
d) A favore di imp.sottoposte al contr.delle controllanti	0	0
e) A favore di terzi	26.569.028	19.983.109
Totale 1	<u>44.569.028</u>	<u>32.483.109</u>

2 DEBITORI PER GARANZIE PRESTATE PER AVALLI

Totale 2	<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------	----------

3 DEBITORI PER ALTRE GARANZIE PERSONALI PRESTATE

Totale 3	<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------	----------

4 DEBITORI PER GARANZIE REALI PRESTATE

a) A favore di controllate	0	0
b) A favore di collegate	0	0
c) A favore di controllanti	0	0
d) A favore di imp.sottoposte al contr.delle controllanti	0	0
e) A favore di terzi	200.060.721	174.384.958
Totale 4	<u>200.060.721</u>	<u>174.384.958</u>

5 RISCHI E IMPEGNI

Totale 5	<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------	----------

6 DEBITORI PER ALTRI CONTI D'ORDINE

Totale 6	<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------	----------

TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>244.629.749</u>	<u>206.868.067</u>
------------------------------	---------------------------	---------------------------

CONTO ECONOMICO

31/12/2013

31/12/2012

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1 Ricavi vendite e prestazioni	11.774.039	42.680.160
2 Var. rimanenze di prod. in lavorazione, semil. e finiti	8.061.638	(14.556.382)
3 Var. lavori in corso su ord.	0	0
4 Incremento di imm. per lavori interni	0	0
5 Altri ricavi e proventi		
<i>a)</i> altri ricavi e proventi	689.438	540.223
<i>b)</i> contributi in conto esercizio	109.880	16.361
Totale 5	799.318	556.584

TOT. VALORE DELLA PRODUZIONE

20.634.995

28.680.362

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

	(119.243)	(1.858.537)
6 Materie prime, sussidiarie di consumo e di merci		
7 Servizi	(13.960.801)	(19.555.824)
8 Godimento beni di terzi	(211.952)	(108.036)
9 Costi per il personale		
<i>a)</i> salari e stipendi	(939.544)	(961.282)
<i>b)</i> oneri sociali	(338.283)	(333.138)
<i>c)</i> trattamento di fine rapporto	(73.633)	(75.127)
<i>d)</i> trattamento di quiescenza e simili	(0)	(0)
<i>e)</i> altri costi	(45.552)	(23.195)
Totale 9	(1.397.012)	(1.392.742)
10 Ammortamenti e svalutazioni		
<i>a)</i> ammortamenti delle immob. immateriali	(188.159)	(197.146)
<i>b)</i> ammortamenti delle immob. materiali	(451.799)	(485.424)
<i>c)</i> altre svalutazioni delle immobilizzazioni	(0)	(0)
<i>d)</i> svalutazioni crediti compresi nell'attivo circ. e disp. liquide	(0)	(8.779)
Totale 10	(639.958)	(691.349)
11 Var. rimanenze di materie suss., di consumo e merci	(0)	(0)
12 Accantonamenti per rischi	(0)	(0)
13 Altri accantonamenti	(22.903)	(23.481)
14 Oneri diversi di gestione	(983.848)	(1.113.220)

TOT. COSTI DELLA PRODUZIONE

(17.335.717)

(24.743.189)

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	3.299.278	3.937.173
--	------------------	------------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15 Proventi da partecipazioni		
<i>a)</i> da controllate	0	0
<i>b)</i> da collegate	0	1.127.000
<i>c)</i> da altre imprese	57	402
Totale 15	57	1.127.402
16 Altri proventi finanziari		
<i>a)</i> da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Totale 16 <i>a)</i>	0	0
<i>b)</i> da titoli iscritti nelle immob. che non cost. partecipazioni	0	0
<i>c)</i> da titoli iscritti nell'attivo circ. che non cost. partecipazioni	245.614	223.127
<i>d)</i> proventi diversi dai precedenti		
<i>d4)</i> da altre imprese	457.049	374.184
Totale 16 <i>d)</i>	457.049	374.184
Totale 16	702.663	597.311
17 Interessi e altri oneri finan.		
<i>d)</i> v/altre imprese	(4.403.114)	(4.313.290)
Totale 17	(4.403.114)	(4.313.290)
17 bis Utili e perdite sui cambi.	0	0

TOT. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(3.700.394)	(2.588.577)
--	--------------------	--------------------

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18 Rivalutazioni		
Totale 18	0	0
19 Svalutazioni		
Totale 19	(0)	(0)

TOT. RETTIFICHE DI VALORE	0	(0)
----------------------------------	----------	------------

**E) PROVENTI E ONERI
STRAORDINARI**

20 Proventi		
a) plusvalenze da alienazioni	0	0
b) altri proventi straordinari	26.742	15
c) differenze arrotondamento	0	3
Totale 20	26.742	18
21 Oneri		
Totale 21	(0)	(0)
TOT. PARTITE STRAORDINARIE	26.742	18

RISULT. PRIMA DELLE IMPOSTE	(374.374)	1.348.614
------------------------------------	------------------	------------------

22 Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(330.899)	(770.270)
b) Imposte differite	(0)	(0)
c) Imposte anticipate	5.651	7.778
Totale 22	(325.248)	(762.492)

23 UTILE (PERDITA)	(699.622)	586.122
---------------------------	------------------	----------------

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili.

MILANO, 10/04/2014

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente
Zanni Francesco

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31-12-2013

Il bilancio si riferisce all'esercizio che va dal 01-01-2013 al 31-12-2013; esso evidenzia una perdita di euro 699.622.

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31-12-2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante (ai sensi dell'articolo 2423 comma 1 Codice Civile), corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Le norme di legge applicate nella redazione del bilancio medesimo sono state interpretate ed integrate dai principi contabili nazionali, emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i principi generali ed i criteri di valutazione di seguito illustrati.

PRINCIPI GENERALI

- La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo;
- nel bilancio sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- non si è resa necessaria l'adozione di alcuna delle deroghe legittimate dal comma 4 dell'articolo 2423 Codice Civile;
- i criteri di valutazione sono conformi a quelli adottati nel precedente esercizio.

Le voci dell'esercizio sono comparabili con le voci del bilancio dell'esercizio precedente senza la necessità di adattamenti o riclassificazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

Articolo 2427, numero 1 Codice Civile

I criteri di valutazione, conformi alle disposizioni dell'articolo 2426 Codice Civile osservati nella redazione del bilancio, sono i seguenti:

- A T T I V O -

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La loro iscrizione risiede nel fatto che dette spese possano erogare benefici futuri la cui utilità economica si protrarrà nell'arco del tempo; sono iscritte al costo sostenuto per la loro acquisizione comprensivo delle spese accessorie, ovvero al costo di realizzazione interno, comprensivo dei costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile. Sono ammortizzate sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Descrizione	Durata vita utile
Diritti di utilizzazione di programmi software	5 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

Nello Stato Patrimoniale il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è esposto al netto degli ammortamenti complessivi e delle eventuali svalutazioni.

In presenza di perdite durevoli di valore, si procede alla svalutazione della immobilizzazione immateriale che la subisce. L'eventuale successivo ripristino di valore, dovuto al venir meno delle cause che generarono la perdita, sarà effettuato solo per i beni immateriali.

La loro iscrizione, nonché la stima temporale di utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusi gli oneri accessori e i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Il valore di bilancio di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per i cui dettagli si rimanda al "PROSPETTO RIVALUTAZIONI". In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio in esame e non hanno concorso alla determinazione dei costi capitalizzati, salvo quelle di ripristino o di natura conservativa, che hanno aumentato il valore dei cespiti ai quali si riferiscono, secondo i principi sopra indicati.

Nelle pagine che seguono sono riportati in apposita tabella i relativi coefficienti di ammortamento.

Particolari criteri, ritenuti corrispondenti ad una realistica valutazione dell'effettivo deperimento, sono stati adottati per determinate categorie di immobili e precisamente:

- immobili su aree in diritto di superficie (gratuitamente devolvibili):

gli stessi sono ammortizzati sulla base delle quote di ammortamento finanziario, commisurato in base al piano adottato e strettamente connesso al periodo di durata della concessione. Pertanto, sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, detto ammortamento finanziario è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione.

- immobili su aree di proprietà:

tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi ed il loro valore iscritto in bilancio è costituito dal costo di costruzione e dalle rivalutazioni effettuate in base alle leggi speciali che lo consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dalle ristrutturazioni effettuate sugli immobili esistenti, sono finalizzati al buon mantenimento del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. La non commerciabilità degli stessi e la costante opera di conservazione effettuata, giustificano l'assenza di rettifiche di valore determinate da ammortamenti che, per dette considerazioni, non vengono applicati.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

*** Partecipazioni**

Tutte le partecipazioni immobilizzate della società sono valutate con il criterio del costo, sulla base del costo di acquisto o di sottoscrizione, eventualmente maggiorato delle rivalutazioni operate in base a specifiche disposizioni di legge.

Tali partecipazioni sono rettifiche da un "Fondo svalutazione partecipazioni" per adeguare le stesse al valore del patrimonio netto.

Nel costo di acquisto o di sottoscrizione sono computati anche i costi accessori, i versamenti in conto capitale e le successive sottoscrizioni di aumento di capitale sociale delle imprese partecipate. Il costo viene ridotto in caso di perdite durevoli di valore; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione effettuata.

*** Altri titoli**

I titoli immobilizzati diversi dalle partecipazioni e le azioni proprie iscritte fra le immobilizzazioni finanziarie sono valutati secondo il criterio del costo; nell'esercizio non sono state effettuate rettifiche per perdite durevoli di valore.

*** Crediti**

I crediti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al loro valore nominale in quanto non sussistono, allo stato attuale, ragionevoli motivi che rendano dubbia la loro esigibilità.

ATTIVO CIRCOLANTE

* Rimanenze

Rimanenze finali di prodotti finiti

Trattasi delle unità immobiliari (cantine e boxes) assegnate o ancora da assegnare, nell'ambito degli interventi realizzati in:

- Assago: via Matteotti
- Cascina Bazzana Inferiore
- Bareggio: via Piave
- Buccinasco: area ex Cantoni "lotto D" e "lotto E"
- Corsico: area "ex Cartiera Burgo - lotti B4 e G"
- via Sant'Adele
- via Salma Luigi
- Milano: via Carlo Perini lotti R4, R5, R6, R7, R8, R9 e R11
- area Conca Fallata
- Rozzano: via della Cooperazione - lotto 2RZ6
- via del Volontariato - lotto 2RZ6 bis

La loro valutazione è stata effettuata al valore di realizzo per le unità immobiliari assegnate ed al costo per quelle ancora da assegnare. È stato iscritto nelle passività un fondo svalutazione, prudenzialmente stanziato per l'eventualità di riduzioni di prezzo volte a favorire l'estinzione dell'invenduto.

Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Trattasi dei seguenti interventi in corso di realizzazione:

- Canneto Pavese
- Gerenzano
- Milano: Cascina Merlata
- via Fratelli Zoia
- Rozzano - Parco delle Rogge

La loro valutazione, ove sono stati stipulati contratti di assegnazione, è avvenuta con l'applicazione del criterio della percentuale di completamento ed al costo per le restanti unità immobiliari.

*Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzazione tenendo conto delle perdite stimate a seguito dell'analisi delle singole posizioni creditorie e dell'evoluzione storica delle perdite sui crediti.

*Crediti tributari

La voce accoglie tutti i crediti nei confronti dell'amministrazione finanziaria, sia per imposte indirette che per imposte dirette, ivi compresi gli acconti versati per le imposte dell'esercizio.

*Imposte anticipate

Le attività per imposte anticipate vengono contabilizzate solo se ritenute recuperabili dai futuri imponibili fiscali.

* Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività rientranti nella voce "Altri titoli" dell'importo di euro 3.036.927, non sono considerate immobilizzazioni finanziarie in quanto non sono destinate a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa. La loro valutazione è stata effettuata come segue:

- Titoli obbligazionari: euro 1.506.000. Sono valutati al prezzo di acquisto, ottenuto in restituzione, alla scadenza contrattuale, nel mese di gennaio dell'esercizio in corso.
- Fondi assicurativi su polizze di ricapitalizzazione: euro 1.525.610 sono valutati al costo, maggiorato delle rivalutazioni contrattuali minime garantite.
- Fondo comune Bpm: euro 5.317 è valutato al costo.

***Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

*** Ratei e Risconti attivi**

- nella voce "Ratei" è stata iscritta solo la parte di pertinenza dell'esercizio di quei proventi che sono comuni a due o più esercizi.
- nella voce "Risconti" è stata iscritta solo la parte di pertinenza degli esercizi futuri di quelle spese comuni a due o più esercizi.

- P A S S I V O -

*** Fondi per rischi e oneri**

Sono stati accantonati fondi per rischi e oneri destinati 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 accadimento; tali stanziamenti sono stati determinati sulla base di una ragionevole stima degli elementi a disposizione.

In particolare nel bilancio risultano fondi rischi ed oneri per un totale di euro 766.665 costituiti dai seguenti fondi:

Fondo imposte	43.435
Altri fondi	723.230
TOTALE	766.665

*** Trattamento di fine rapporto**

Nella voce "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'articolo 2120 Codice Civile; il debito risulta corrispondente alle reali indennità maturate globalmente, comprensivo delle quote pregresse a favore del personale dipendente in forza a fine esercizio.

*** Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

*** Ratei e risconti passivi**

- nella voce "Ratei" è iscritta solo la parte di pertinenza dell'esercizio di quelle spese che sono comuni a due o più esercizi;
- nella voce "Risconti" è stata iscritta solo la parte di pertinenza degli esercizi futuri di quei ricavi comuni a due o più esercizi.

ALTRI CRITERI DI VALUTAZIONE

*** Dividendi**

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui vengono incassati.

*** Imposte sul reddito d'esercizio**

Le imposte sono determinate sulla base di una realistica stima degli imponibili e dei conseguenti oneri tributari di competenza dell'esercizio in applicazione della normativa vigente. Lo stanziamento per le imposte dirette correnti è esposto nello Stato

Patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e di eventuali crediti d'imposta. La rilevazione della fiscalità differita riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla stessa ai fini fiscali, valorizzata in base alle aliquote fiscali ragionevolmente stimate per i prossimi periodi d'imposta.

In particolare: le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza della loro recuperabilità, mentre le imposte differite non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga. Ove possibile, le imposte differite e anticipate vengono compensate ed iscritte nella voce dell'attivo circolante "Crediti per imposte anticipate" in presenza di eccedenza di imposte anticipate ovvero nella voce "Fondo per imposte anche differite" in caso di eccedenza della fiscalità differita passiva.

CRITERI APPLICATI NELLE RETTIFICHE DI VALORE

*** Ammortamenti**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono stati calcolati sulla base di aliquote economico-tecniche che esprimono la residua possibilità di utilizzazione di ogni cespite.

In particolare, in considerazione della durata effettiva, sono state applicate le seguenti aliquote:

Descrizione	Aliquote
Diritti di utilizzazione software	20%
Altre immobilizzazioni immateriali	20%
Immobili (sede e spazi sociali)	3%
Immobili gratuitamente devolvibili (% media in base al tempo residuo di concessione)	1,13%
Impianti e macchinari	15%
Attrezzatura commerciale ed industriale	15%
Macchine ufficio elettriche ed elettroniche	20%
Mobili e arredi	10%

Relativamente ai beni materiali strumentali acquisiti nel corso dell'esercizio, le suddette aliquote sono state applicate nella misura del 50% ritenendo che ciò consenta, comunque, la corretta rappresentazione in bilancio degli ammortamenti e del valore dei beni.

I costi di acquisto dei beni materiali strumentali di non rilevante valore unitario e di veloce sostituzione sono stati interamente spesati nel Conto Economico.

CONVERSIONI POSTE IN VALUTA ESTERA

Non esistono in bilancio poste espresse originariamente in valuta estera.

COOPERATIVE: MUTUALITA' PREVALENTE

Il Decreto Legislativo numero 220/2002, relativo al riordino della vigilanza sugli enti cooperativi, ha disposto con l'articolo 15 l'istituzione del relativo Albo, reso operativo dal Decreto Ministeriale del 23-06-2004 con il quale il Ministero delle attività produttive ha definito le caratteristiche e le modalità di iscrizione.

La Cooperativa è iscritta al numero A168868 dell'Albo stesso nella sezione a mutualità prevalente di cui agli articoli 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile nella categoria "Cooperative di Abitazione".

L'iscrizione e la permanenza in tale Albo è condizione necessaria per continuare ad usufruire delle agevolazioni fiscali.

Lo scambio mutualistico perseguito dalla nostra Cooperativa, così come previsto dallo Statuto Sociale, si concretizza in una attività svolta a favore dei soci utenti di beni o servizi.

Si informa che, ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile, per l'esercizio oggetto del presente bilancio è soddisfatto il requisito della mutualità prevalente in quanto il rapporto di scambio mutualistico intrattenuto con i soci supera lo scambio con i terzi, infatti:

- i ricavi delle vendite e delle prestazioni realizzati nei confronti dei soci costituiscono la maggior parte dei ricavi complessivi, come risulta dalla tabella sottostante:

Ripartizione ricavi	Valore	%
Ricavi per prestazioni a soci	10.845.108	92,11 %
Ricavi per prestazioni a non soci	928.931	7,89 %
Totale ricavi per prestazioni complessive	11.774.039	100,00 %

COOPERATIVE: RAPPORTO PRESTITO SOCIALE / PATRIMONIO NETTO

In merito alla raccolta di prestito da soci si evidenzia che:

- il patrimonio netto complessivo garantisce il rispetto del rapporto previsto dalla delibera C.I.C.R. del 19 luglio 2005 e dalla circolare della Banca d'Italia numero 229 del 21 aprile 1999 – 12° aggiornamento del 21 marzo 2007, in quanto inferiore a 3, che è il rapporto massimo previsto.

Detto rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto, come da prospetto sotto riportato.

Descrizione	Valori al 31-12-2013
A - Valore del prestito sociale	27.695.907
B - Patrimonio netto	48.410.407
C - Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto di riferimento (A/B)	0,57

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI Articolo 2427, numero 2 Codice Civile

B I) Immobilizzazioni Immateriali

*** Brevetti**

Nella voce "Brevetti" iscritta nello Stato Patrimoniale per euro 64.335 sono inserite le seguenti componenti:

Diritti di utilizzazione di programmi software	224.329
Fondo ammortamento diritti di utilizzazione di programmi software	159.994
TOTALE	64.335

I movimenti sono così sintetizzabili:

Diritti di brevetto e opere dell'ingegno

	Valori originari	Valori rettificati
Costo originario	317.926	317.926
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	238.674	
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti (<i>rettificato</i>)		230.241
<i>Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti</i>	<i>238.674</i>	
<i>Riclassificazione (g/c di rettifica per corretta collocazione al fondo ammortamento altre immobilizzazioni)</i>	<i>-8.433</i>	
Valore inizio esercizio	79.252	87.685
Acquisizioni dell'esercizio		21.420
Ammortamenti dell'esercizio		44.770
Totale netto di fine esercizio		64.335

Totale rivalutazioni dei diritti di brevetto esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 0.

*** Altre immobilizzazioni immateriali**

La composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali" iscritta nello Stato Patrimoniale per euro 913.212 risulta la seguente:

Altri costi pluriennali	1.766.686
Fondo ammortamento altri costi pluriennali	853.674
TOTALE	913.212

I movimenti sono così sintetizzabili:

Altre immobilizzazioni immateriali

	Valori originari	Valori rettificati
Costo originario	1.771.686	1.771.686
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	731.452	
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti (<i>rettificato</i>)		739.885
<i>Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti</i>	<i>731.452</i>	
<i>Riclassificazione (g/c di rettifica per corretta collocazione al fondo ammortamento altre immobilizzazioni)</i>	<i>8.433</i>	
Valore inizio esercizio	1.040.234	1.031.801
Acquisizioni dell'esercizio		24.800
Ammortamenti dell'esercizio		143.389
Totale netto di fine esercizio		913.212

Totale rivalutazioni delle altre immobilizzazioni immateriali esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 0.

B II) Immobilizzazioni Materiali

Terreni e fabbricati

Costo originario	56.282.417
Rivalutazione esercizi precedenti	34.293.031
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	3.676.749
Valore inizio esercizio	86.898.699
Acquisizioni dell'esercizio	698.922
Ammortamenti dell'esercizio	182.323
Totale netto di fine esercizio	87.415.298
Valore scorporo terreno	436.020
Variazione fondo per scorporo terreno	16.128

Totale rivalutazioni dei terreni e fabbricati esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 34.293.031 .

Impianti e macchinari

Costo originario	1.934.208
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	1.074.484
Valore inizio esercizio	859.723
Acquisizioni dell'esercizio	11.024
Ammortamenti dell'esercizio	223.543
Totale netto di fine esercizio	647.205

Totale rivalutazioni degli impianti e macchinari esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 0.

Attrezzature industriali e commerciali

Costo originario	81.356
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	65.819
Valore inizio esercizio	15.536
Acquisizioni dell'esercizio	1.350
Ammortamenti dell'esercizio	5.184
Totale netto di fine esercizio	11.702

Totale rivalutazioni delle attrezzature industriali e commerciali esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, 0.

Altri beni materiali

Costo originario	749.218
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	593.378
Valore inizio esercizio	155.840
Acquisizioni dell'esercizio	56.461
Ammortamenti dell'esercizio	39.396
Totale netto di fine esercizio	172.905

Totale rivalutazioni degli altri beni materiali esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, 0.

Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

Costo originario	1.496.054
Valore inizio esercizio	1.496.054
Acquisizioni dell'esercizio	2.763.530
Totale netto di fine esercizio	4.259.584

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali in corso e acconti esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, 0.

B III) Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni in imprese controllate, collegate, controllanti, altre imprese

	v/Controllate	v/Collegate	v/Controllanti	v/Altre imprese
Costo originario	910.200	85.162	0	3.994.512
Svalutazioni esercizio precedente	0	30.000	0	52.308
Valore inizio esercizio	910.200	55.162	0	3.942.204
Acquisizioni esercizio	0	0	0	1.407
Svalutazioni esercizio corrente	0	0	0	208.236
Fondo svalutazione	22.556	0	0	1.565.878
Totale valore netto	887.644	55.162	0	2.169.497

Per la destinazione delle partecipazioni in imprese controllate e collegate e per i dati del numero 5 Articolo 2427 Codice Civile si rinvia alla corrispondente sezione della presente Nota Integrativa.

Crediti verso imprese controllate, collegate, controllanti, altri

	v/controllate	v/collegate	v/controllanti	v/altri
Costo originario	0	72.450	0	59.382
Valore inizio esercizio	0	72.450	0	59.382
Concessioni nell'esercizio	0	0	0	6.234
Riscossioni nell'esercizio	0	0	0	93
Totale valore netto	0	72.450	0	65.523

Altri titoli	
Costo originario	4.000.000
Valore inizio esercizio	4.000.000
Totale valore netto	4.000.000

RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI
Articolo 2427, numero 3-bis Codice Civile

Nessuna delle immobilizzazioni immateriali e materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse ha subito perdite durevoli di valore. Infatti è ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato Patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DI BILANCIO
Articolo 2427, numeri 4,7-bis Codice Civile

STATO PATRIMONIALE

- A T T I V O -

*** CREDITI V/SOCI**

I crediti v/soci per versamenti non presentano variazioni, attestandosi ad euro 0 (31-12-2012).

*** ATTIVO CIRCOLANTE**

Il totale attivo circolante presenta un incremento di euro 3.401.904 passando da euro 110.947.152 (31-12-2012) a euro 114.349.056 (31-12-2013) e risulta così composto:

- Totale rimanenze

Le rimanenze presentano un incremento di euro 8.080.349 passando da euro 83.061.941 (31-12-2012) a euro 91.150.290 (31-12-2013).

In particolare:

	Valore al 31-12-2012	Valore al 31-12-2013	Variazione
<u>Prodotti in lavorazione, semilavorati:</u>			
Assago, Cascina Bazzana Inferiore	34.236.173	0	- 34.236.173
Canneto Pavese	50.498	50.498	0
Gerenzano –Area ex-Nivea	588.558	781.994	193.436
Milano, via Fratelli Zoia	2.434.181	4.902.459	2.468.278
Milano – Cascina Merlata	10.346.506	10.701.389	354.883
Rozzano, Parco delle Rogge	5.176.004	5.390.880	214.876
Sub totale	52.831.920	21.827.220	-31.004.700
<u>Prodotti Finiti:</u>			

	Valore al 31-12-2012	Valore al 31-12-2013	Variazione
Assago, Cascina Bazzana Inferiore	0	43.585.814	43.585.814
Assago, via Matteotti	177.126	139.257	-37.869
Bareggio, via Piave	3.887.118	3.423.536	-463.582
Buccinasco, aree ex Cantoni lotti D – E	2.383.980	1.988.384	-395.596
Corsico, area ex Cartiera Burgo lotto B4	320.675	256.189	-64.486
Corsico, area ex Cartiera Burgo lotto G	3.027.426	1.805.875	-1.221.551
Corsico, via Sant'Adele	88.140	88.140	0
Corsico, via Salma Luigi	79.463	79.463	0
Milano, via Carlo Perini lotti R4-R5-R8	213.511	126.042	-87.469
Milano, via Carlo Perini lotti R6-R7-R9	331.300	288.553	-42.747
Milano, via Carlo Perini lotti R11	126.000	126.000	0
Milano – Conca Fallata	11.987.591	9.589.309	-2.398.282
Rozzano, via della Cooperazione – lotto 2RZ6	1.986.478	1.984.478	-2.000
Rozzano, via del Volontariato lotto 2RZ6bis	5.715.147	5.909.253	194.106
Fondo svalutazione	-93.934	-67.223	26.711
Sub totale	30.230.021	69.323.070	39.093.049
Totale	83.061.941	91.150.290	8.080.349

*** Crediti attivo circolante entro l'esercizio**

L'importo totale dei crediti esigibili entro l'esercizio presenta un decremento di euro 802.865 passando da euro 11.561.064 (31-12-2012) a euro 10.758.199 (31-12-2013) e risulta così composto:

- Crediti v/clienti esigibili entro l'esercizio

I crediti v/clienti presentano un decremento di euro 404.284 passando da euro 3.062.997 (31-12-2012) a euro 2.658.713 (31-12-2013).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari ad euro 280.767 con la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	280.767
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Saldo finale	280.767

- Crediti v/società controllate esigibili entro l'esercizio

I crediti v/società controllate presentano un incremento di euro 755.681 passando da euro 1.450.332 (31-12-2012) a euro 2.206.013 (31-12-2013).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari ad euro 529 con la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	529
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Saldo finale	529

- Crediti v/società collegate esigibili entro l'esercizio

I crediti v/società collegate presentano un incremento di euro 51.138 passando da euro 2.005.812 (31-12-2012) a euro 2.056.950 (31-12-2013).

- Crediti tributari esigibili entro l'esercizio

I crediti tributari presentano un decremento di euro 50.872 passando da euro 1.724.118 (31-12-2012) a euro 1.673.246 (31-12-2013).

- Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio

Le imposte anticipate presentano un decremento di euro 3.730 passando da euro 822.241 (31-12-2012) a euro 818.511 (31-12-2013).

- Crediti v/altri esigibili entro l'esercizio

I crediti v/altri presentano un decremento di euro 1.150.798 passando da euro 2.495.564 (31-12-2012) a euro 1.344.766 (31-12-2013).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a euro 239.297, con la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	239.297
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Saldo finale	239.297

Crediti attivo circolante oltre l'esercizio

I crediti iscritti nell'attivo circolante scadenti oltre l'esercizio presentano un decremento di euro 2.397.772 passando da euro 10.171.379 (31-12-2012) a euro 7.773.607 (31-12-2013) e risulta così composto:

- Crediti v/clienti esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/clienti esigibili oltre l'esercizio presentano un incremento di euro 184.699 passando da euro 130.332 (31/12/2012) a euro 315.031 (31-12-2013).

- Crediti v/controllate esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/controllate non presentano variazioni, attestandosi ad euro 400.000 (31-12-2013).

- Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio

I crediti tributari esigibili oltre l'esercizio presentano un decremento di euro 2.700.000 passando da euro 5.300.000 (31-12-2012) a euro 2.600.000 (31-12-2013).

- Crediti v/altri esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/altri esigibili oltre l'esercizio presentano un incremento di euro 117.529 passando da euro 4.341.047 (31-12-2012) a euro 4.458.576 (31-12-2013).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a euro 410.862, con la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	410.862
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Saldo finale	410.862

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni presentano un decremento di euro 488.490 passando da euro 3.525.417 (31-12-2012) a euro 3.036.927 (31-12-2013).

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide presentano un decremento di euro 997.318 passando da euro 2.627.351 (31-12-2012) a euro 1.630.033 (31-12-2013).

*** RATEI E RISCONTI ATTIVI**

I ratei attivi presentano un incremento di 48.713 passando da euro 40.864 (31-12-2012) a euro 89.577 (31-12-2013).

I risconti attivi presentano un incremento di euro 113.463 passando da euro 0 (31-12-2012) a euro 113.463 (31-12-2013).

- P A S S I V O -

*** PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto presenta un decremento di euro 693.572 passando da euro 49.104.004 (31-12-2012) a euro 48.410.432 (31-12-2013).

Si rinvia agli appositi prospetti presentati nelle pagine seguenti per i dettagli sulla composizione del Patrimonio Netto, i movimenti delle poste ideali, la loro disponibilità ecc..

*** FONDI PER RISCHI ED ONERI**

Il totale fondi per rischi ed oneri presenta un incremento di euro 22.903 passando da euro 743.762 (31-12-2012) a euro 766.665 (31-12-2013) e risulta così composto:

- Fondo imposte anche differite

Il fondo imposte non presenta variazioni, attestandosi a euro 43.435 (31-12-2013).

- Altri fondi

Gli altri fondi presentano un incremento di euro 22.903 passando da euro 700.327 (31-12-2012) a euro 723.230 (31-12-2013).

*** TRATTAMENTO FINE RAPPORTO**

Il trattamento di fine rapporto presenta un incremento di euro 50.378 passando da euro 300.547 (31-12-2012) a euro 350.925 (31-12-2013).

*** DEBITI**

Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci componenti i debiti con la rilevazione degli aumenti e delle diminuzioni di valore rispetto al precedente esercizio:

Cod. voce	Descrizione	Valore iniziale	Valore finale	Variazioni
D.3	Debiti v/soci per finanziamenti	41.714.199	46.810.817	5.096.618
D.3.a	entro l'esercizio	21.527.648	35.331.901	13.804.253
D.3.b	oltre l'esercizio	20.186.551	11.478.916	-8.707.635
D.4	Debiti v/banche	92.939.130	95.192.907	2.253.777
D.4.a	entro l'esercizio	79.114.423	62.787.500	-16.326.923
D.4.b	oltre l'esercizio	13.824.707	32.405.407	18.580.700
D.5	Debiti v/altri finanziatori	2.757.407	2.792.910	35.503
D.5.a	entro l'esercizio	25.025	25.025	0
D.5.b	oltre l'esercizio	2.732.382	2.767.885	35.503
D.6	Acconti	14.537	323.608	309.071
D.6.a	entro l'esercizio	14.537	323.608	309.071
D.6.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.7	Debiti v/fornitori	14.162.267	9.423.802	-4.738.465
D.7.a	entro l'esercizio	14.162.267	9.423.802	-4.738.465
D.7.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.10	Debiti v/collegate	127.614	140.579	12.965
D.10.a	entro l'esercizio	127.614	140.579	12.965
D.10.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.12	Debiti tributari	789.806	559.783	-230.023
D.12.a	entro l'esercizio	789.806	559.783	-230.023
D.12.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.13	Debiti v/istituti previdenziali	72.548	55.667	-16.881
D.13.a	entro l'esercizio	72.548	55.667	-16.881
D.13.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.14	Altri debiti	2.056.877	5.916.834	3.859.957
D.14.a	entro l'esercizio	2.056.877	5.916.834	3.859.957
D.14.b	oltre l'esercizio	0	0	0

Debiti entro l'esercizio

Il totale dei debiti entro l'esercizio presenta un decremento di euro 3.326.046 passando da euro 117.890.7454 (31-12-

2012) a euro 114.564.699 (31-12-2013)

In particolare i debiti v/soci per finanziamento sono così suddivisi:

depositi a risparmio	13.060.889
depositi a risparmio vincolati	3.156.102
versamenti c/costruzione	19.114.910
Saldo finale	35.331.901

Debiti oltre l'esercizio

Il totale dei debiti oltre l'esercizio presenta un incremento di euro 9.908.568 passando da euro 36.743.640 (31-12-2012) a euro 46.652.208 (31-12-2013).

In particolare i debiti v/soci per finanziamento sono così suddivisi:

depositi a risparmio vincolati	11.478.916
versamenti c/costruzione	0
Saldo finale	11.478.916

Per i dettagli sulla ripartizione dei debiti per area geografica si rinvia alla sezione "Ammontare crediti e debiti di durata superiore a cinque anni".

* RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi presentano un decremento di euro 8.576 passando da euro 140.270 (31-12-2012) a euro 131.694 (31-12-2013).

Tale importo è così suddiviso:

Per ferie e permessi non goduti	122.313
Energia elettrica	6.529
Altri ratei passivi	2.852
Totale	131.694

I risconti passivi presentano un incremento di euro 348.641 passando da euro 4.061.349 (31-12-2012) a euro 4.409.990 (31-12-2013).

Tale importo è così suddiviso:

Risconti passivi su finanziamento Comune di Corsico	2.800.073
Risconti passivi su finanziamento Regione Lombardia-Rozzano	1.154.767
Risconti passivi su finanziamento Regione Lombardia-Milano	451.750
Altri risconti passivi	3.400
Totale	4.409.990

Patrimonio Netto: prospetto delle variazioni intervenute nell'esercizio

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/perdita di esercizio	Consistenza finale
- Capitale	997.101	0	23.633	0	1.020.734
- Riserve da rivalutazione	34.293.031	0	0	0	34.293.031
- Riserva legale	3.434.331	0	175.837	0	3.610.168
- Riserve statutarie	9.783.051	0	392.702	0	10.175.753
- Altre riserve	10.368	0	0	0	10.368
- Utile/perdita d'esercizio	586.122	0	-586.122	-699.622	-699.622
- Totale Patrimonio Netto	49.104.004	0	6.050	-699.622	48.410.432

Patrimonio netto: origine, disponibilità, distribuibilità

Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione*	Quota disponibile
Capitale	1.020.734		
<u>Riserve di capitale</u>			
Riserva da Rivalutazione	34.293.031	B	34.293.031
Contributi in conto capitale per investimenti	10.359	B	10.359
Altre riserve	10	B	10
<u>Riserve di utili</u>			
Riserva Legale	3.610.168	B	3.610.168
Riserve statutarie	10.175.753	B	10.175.753
Totale			48.089.311
Quota non distribuibile			48.089.311
Residua quota distribuibile			0

* A per aumento di capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ai soci

Si specifica che il capitale sociale può essere rimborsato ai soci solo a seguito di presentazione di domanda di recesso.

Si evidenzia di seguito la variazione della compagine sociale:

+ Soci al 31-12-2012 5.653

+	Incrementi dell'esercizio	154
-	decrementi dell'esercizio	-94
=	Soci al 31-12-2013	5.713

PATRIMONIO NETTO: riepilogo utilizzi degli ultimi tre esercizi

Patrimonio netto	Esercizio precedente 2		Esercizio precedente 1		Esercizio corrente	
	Copertura perdite	Altre ragioni	Copertura perdite	Altre ragioni	Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	0	0	0	0	0	0
<u>Riserve di capitale</u>	0	0	0	0	0	0
<u>Riserve di utili</u>	0	0	0	0	0	0
Utili portati a nuovo	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato Patrimoniale, è stata inserita una riserva da arrotondamento pari a euro 2.

PROSPETTO DELLE MOVIMENTAZIONI DEI FONDI

* Fondo per imposte anche differite

Esistenza iniziale	43.435
Accantonamento dell'esercizio	0
Utilizzi dell'esercizio	0
Esistenza a fine esercizio	43.435

* Altri fondi

Esistenza iniziale	700.327
Accantonamento dell'esercizio	22.903
Utilizzi dell'esercizio	0
Esistenza a fine esercizio	723.230

PROSPETTO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Esistenza iniziale	300.547
Accantonamento dell'esercizio	73.633
Utilizzi dell'esercizio	23.255
Esistenza a fine esercizio	350.925

PROSPETTO DEL CREDITO D'IMPOSTA

IRES di competenza	281.302
acconti corrisposti nell'esercizio	514.013
crediti IRES a nuovo	0
ritenute d'acconto subite	73.159
crediti d'imposta dell'esercizio	0
TOTALE	305.870

**ELENCO PARTECIPAZIONI (DIRETTE O TRAMITE SOCIETA' FIDUCIARIE)
IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE
Articolo 2427, numero 5 Codice Civile**

Dettaglio partecipazioni in imprese controllate (possedute direttamente)						
Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto Totale	Utile/perdita ultimo esercizio approvato	Quota posseduta	Valore attribuito in bilancio
Milano Sud Ovest Srl	Milano - via Ippodromo, 16	100.000	2.777.249	-195.483	60,00%	850.200
Housing e Futuro Srl	Milano - via Caldera, 111	80.000	70.987	-9.013	50,00%	40.000
Cultura e Servizi Srl - impresa sociale	Milano - via Caldera, 111	20.000	20.000	0	100,00%	20.000
					TOTALE	910.200

Dettaglio partecipazioni in imprese collegate (possedute direttamente)						
Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto Totale	Utile/perdita ultimo esercizio approvato	Quota posseduta	Valore attribuito in bilancio
Damara Srl	Milano - via Ippodromo, 16	100.000	3.421.298	8.053	49,00%	55.162
Cosvin - Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Corsico - via Alzaia Trieste, 28	100.000	15.913	-130.573	30,00%	0
					TOTALE	55.162

Il valore attribuito in bilancio è corrispondente al costo sostenuto. Nei casi in cui le perdite d'esercizio hanno ridotto il valore di patrimonio netto, non si è proceduto a svalutare la partecipazione in quanto non si è ravvisata la condizione di perdita

duratura di valore.

I valori sopra descritti comprendono un accantonamento prudenziale, per future svalutazioni, pari a euro 22.556, così determinato:

Milano Sud Ovest Srl	22.556
Totale	22.556

**AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA SUPERIORE A CINQUE ANNI, DEI DEBITI ASSISTITI DA
GARANZIE REALI SUI BENI SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLA NATURA DELLE GARANZIE,
RIPARTIZIONE DEI CREDITI E DEBITI PER AREA GEOGRAFICA
Articolo 2427, numero 6 Codice Civile**

***Crediti di durata residua superiore a cinque anni:**

verso clienti	49.800
TOTALE	49.800

*** Debiti di durata residua superiore a cinque anni:**

verso banche	26.235.386
verso altri finanziatori (Regione Lombardia)	1.592.809
TOTALE	27.828.195

*** Crediti e debiti distinti per area geografica:**

	Italia	Altri paesi Ue	Resto d'Europa	Resto del Mondo	Totale
<u>Crediti:</u>					
verso clienti	49.800	0	0	0	49.800
TOTALE	49.800	0	0	0	49.800
<u>Debiti:</u>					
verso banche	26.235.386	0	0	0	26.235.386
verso Regione Lombardia	1.592.809	0	0	0	1.592.809
TOTALE	27.828.195	0	0	0	27.828.195

*** Debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali:**

			Ipoteca	
	Ente	n° mutuo	Valore	Immobile
1	Intesa San Paolo	3595873	5.349.779	Rozzano - via della Cooperazione 61-63-65
2	Intesa San Paolo	12061871512	4.800.000	Milano – via Silla Lucio Cornelio 124
3	Intesa San Paolo	3087855	1.936.713	Milano – via Cacciatori Benedetto 12/a
4	Intesa San Paolo	608636	600.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 17
5	Intesa San Paolo	608638	405.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 13
6	Intesa San Paolo	608635	330.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 5
7	Intesa San Paolo	3029311	253.617	Assago – via Matteotti Giacomo
8	Bpm	43212522	33.000.000	Milano – fabbricati di Quinto Romano
9	Bpm	0426872	27.200.000	Assago – Cascina Bazzana Inferiore: edifici Camelia e Margherita: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
10	Bpm	04116112	17.400.000	Corsico – area Burgo edificio F
11	Bpm	308334	15.000.000	Milano – via Cacciatori Benedetto 12
12	Bpm	530222	8.000.000	Corsico – via Roma 28
13	Bpm	053214	8.000.000	Milano – via Giovan Battista Rasario 3
14	Bpm	4247761	7.600.000	Milano – via Fratelli Zoia, intervento a proprietà divisa
15	Bpm	520095	6.941.932	Rozzano – via della Cooperazione: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
16	Bpm		5.471.581	Bareggio – via Piave: : mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
17	Bpm	04247761	4.500.000	Milano – via Fratelli Zoia, intervento a proprietà indivisa
18	Bpm	580005	3.607.732	Buccinasco - Cantoni lotto E: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
19	Bpm	04116167	3.600.000	Corsico – area Burgo edificio F
20	Bpm		1.326.000	Corsico – Burgo edifici G: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
21	Bpm	0373711	476.000	Corsico-Burgo edificio B4: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
22	Bpm		160.000	Buccinasco - Cantoni lotto D: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà

		Ipoteca		
	Ente	n° mutuo	Valore	Immobile
23	Unipol Banca		12.047.880	Milano – Conca Fallata area "ex Cartiera Binda" : mutuo già frazionato, in attesa di acollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
24	Unipol Banca		2.554.487	Rozzano – area residenziale a parte del Lotto 2RZ6bis
25	BpLodi	2045005	29.500.000	Assago – Cascina Bazzana Inferiore: edifici Rosa e Garofano
TOTALE			200.060.721	

VARIAZIONI NELL'ANDAMENTO DEI CAMBI VALUTARI
Articolo 2427, numero 6-bis Codice Civile

Non esistono in bilancio operazioni in valuta estera.

OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE
Articolo 2427, numero 6-ter Codice Civile

Non esistono in bilancio operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI "RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI" E DELLA VOCE "ALTRI FONDI"
DELLO STATO PATRIMONIALE, NONCHÈ LA COMPOSIZIONE DELLA VOCE "ALTRE RISERVE"
Articolo 2427, numero 7 Codice Civile

La voce "Ratei e risconti attivi" risulta così composta:

Ratei attivi	89.577
Risconti attivi	113.463
TOTALE	203.040

La voce "Ratei e risconti passivi" risulta così composta:

Ratei passivi	131.694
Risconti passivi	4.409.990
TOTALE	4.541.685

Distinta della voce "Altri fondi":

Fondo manutenzione ciclica	206.366
Fondo rischi su controversie legali	200.000
Fondo mutualità sociale	33.570
Fondo attività sociali	5.065
Fondi garanzia fideiussioni prestate	278.229
TOTALE	723.230

Distinta della voce "Altre riserve":

Riserva ex articolo 55 TUIR	10.359
Riserva per conversioni in euro	10
Riserva da arrotondamento	- 2
TOTALE	10.367

**AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO
AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE
Articolo 2427, numero 8 Codice Civile**

Nell'esercizio sono stati capitalizzati i seguenti oneri finanziari:

- interessi passivi per € 852.823, capitalizzati nelle rimanenze finali degli interventi in costruzione.
- interessi passivi per € 45.765, capitalizzati nelle opere in corso di esecuzione relative all'intervento di edificazione in Milano, via Fratelli Zoia, per la realizzazione di alloggi e box da assegnare in godimento ai soci.
- Interessi passivi per € 6.976, capitalizzati nelle opere in corso di esecuzione relative all'intervento di edificazione in Milano, via Lucio Cornelio Silla, per la realizzazione di alloggi e box da assegnare in godimento ai soci.

**IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE:
NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DI TALI IMPEGNI E DEI CONTI D'ORDINE
Articolo 2427, numero 9 Codice Civile**

La voce "Conti d'ordine" ammonta a euro 237.649.749 e risulta così composta:

Debiti per garanzie prestate per fidejussioni	44.569.028
Debiti per garanzie reali prestate	200.060.721
TOTALE	244.629.749

* **Debiti per garanzie prestate per fidejussioni**

1	12.500.000	Per coobbligazione rilasciata a favore della "UGF Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "Damara S.r.l.", per la garanzia della obbligazioni e gli oneri derivanti da tutte le polizze rilasciate a copertura degli anticipi versati per la compravendita di immobili, come da Legge 210/2004;
2	6.500.000	per fidejussione rilasciata da "Intesa San Paolo Spa" a favore della società "Cascina Merlata Spa" a garanzia dei pagamenti futuri;
3	5.500.000	per fidejussione rilasciata da "Intesa San Paolo Spa" a favore della società "Housing e Futuro Srl" a garanzia della concessione di mutuo edilizio;
4	5.194.510	Per coobbligazione rilasciata a favore della "UGF Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "Progetto Corsico S.r.l.", per la garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della realizzazione dell'intervento "Area Burgo", in Corsico;
5	2.480.000	per fidejussione rilasciata da "Intesa San Paolo Spa" a favore della società "Residenze Tiziana Srl" a garanzia dell'apertura di credito fondiario;
6	2.165.213	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2011;
7	1.655.292	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2009;
8	1.436.045	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni Spa" a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2005;
9	1.372.759	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2008;
10	1.180.700	per fidejussione rilasciata dalla "UGF Assicurazioni Spa" a favore del Comune di Rozzano per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla Convenzione che fa capo alla delibera della Giunta Comunale numero 217 del 15 dicembre 2004;
11	1.000.291	per fidejussioni rilasciate dalla "Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004;
12	993.374	per fidejussione rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Rozzano per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla concessione edilizia per oneri di urbanizzazione secondarie, contributo per teleriscaldamento e contributi aggiuntivi;
13	679.438	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2004 della incorporata Cooperativa Milano Sud Ovest;
14	649.036	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del Comune di Zibido San Giacomo per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla Convenzione per la concessione del diritto di superficie del lotto SZ17 bis variante 34;
15	400.000	per fidejussione rilasciata dalla "Banca Popolare di Milano Scrl" a favore della società "Pfb Spa" a garanzia dei pagamenti futuri;
16	378.850	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2004;
17	130.693	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'intervento di via Diotti;
18	121.977	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del Comune di Zibido San Giacomo per la regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione per la concessione del diritto di superficie del lotto SZ17 bis variante 34;
19	53.202	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'edilizia Popolare per il pagamento del conguaglio del corrispettivo per il terreno nel Comune di Zibido San Giacomo, lotto SZ17 bis variante 34;
20	50.000	per fidejussione rilasciata dalla "Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore di "RFI - Rete Ferroviaria Italiana Spa" per garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione stipulata per lo spostamento di un elettrodotto in Assago, intervento "Cascina Bazzana inferiore";
21	46.849	per fidejussione rilasciata dalla "Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore di "Hidros Spa" per garanzia di pagamenti dilazionati, scadenti il 31-01-2014, per la fornitura di materiale edile;

22	34.272	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione delle opere e del pagamento degli oneri di urbanizzazione per l'intervento di via Diotti;
23	26.527	per quota a parte della polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'avvenuto rimborso del credito Iva vantato dalla partecipata "R11 Prucertosa in liquidazione;
24	14.000	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione dell'allacciamento alla fognatura comunale per l'immobile di via Diotti;
25	6.000	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione dell'allacciamento alla fognatura comunale per l'immobile di via Fratelli Zoia 89.

La Cooperativa ha rilasciato una lettera di patronage a favore della controllata Immobiliare Sestante Srl, ora fusa nella controllata Milano Sud Ovest Srl.

CONTO ECONOMICO

Articolo 2427, numeri 10, 11, 12, 13 Codice Civile

Relativamente all'esposizione ed al dettaglio delle voci che compongono il Conto Economico per un esame generale, rinviamo alla lettura del Conto Economico.

Le voci del Conto Economico sono state raffrontate con le corrispondenti voci dell'esercizio precedente.

Di seguito vengono commentate le classi delle voci maggiormente significative.

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

*** Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi per cessioni di beni e prestazioni di servizi registrano un decremento di euro 30.906.121 passando da euro 42.680.160 (31-12-2012) a euro 11.774.039 (31-12-2013) dovuto prevalentemente all'effettuazione di un minor numero atti di assegnazione definitiva effettuati nel corso dell'esercizio che, rispetto al precedente esercizio, registrano un decremento di euro 30.695.195 passando da euro 37.423.707 (31-12-2012) ad euro 6.728.512 (31-12-2013).

ANALISI PER AREA GEOGRAFICA **Articolo 2427, numero 10 Codice Civile**

L'attività viene svolta esclusivamente in Milano e provincia

COSTI DELLA PRODUZIONE

*** Costi materie prime, sussidiarie, consumo**

I costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, consumo e merci registrano un decremento di euro 1.739.294 passando da euro 1.858.537 (31-12-2012) a euro 119.243 (31-12-2013) dovuto al completamento dei lavori di alcuni cantieri edilizi.

*** Costi per servizi**

I costi per servizi registrano un decremento di euro 5.595.023 passando da euro 19.555.824 (31-12-2012) a euro 13.960.801 (31-12-2013) dovuto al completamento dei lavori di alcuni cantieri edilizi.

*** Costi per il personale**

Il totale dei costi per il personale registra un incremento di euro 4.270 passando da euro 1.392.742 (31-12-2012) a euro 1.397.012 (31-12-2013) dovuto alla normale attività della cooperativa.

*** Ammortamenti immateriali e materiali**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali registrano un decremento di euro 8.987 passando da euro 197.146 (31-12-2012) a euro 188.159 (31-12-2013) dovuto alla normale attività della cooperativa.

Gli ammortamenti materiali registrano un decremento di euro 33.625 passando da euro 485.424 (31-12-2012) a euro 451.799 (31-12-2013) dovuto alla normale attività della cooperativa.

*** Svalutazioni crediti**

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante registrano un decremento di euro 8.779 passando da euro 8.779 (31-12-2012) a euro 0 (31-12-2013).

*** Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione registrano un decremento di euro 129.372 passando da euro 1.113.220 (31-12-2012) a euro 983.848 (31-12-2013).

Per maggior chiarezza se ne riporta la loro composizione:

Imposta municipale unica (IMU)	435.797
Sopravvenienze passive	159.282
Contributi associativi	130.311
Altri oneri diversi di gestione	103.752
Imposte e tasse diverse	51.290
Altre imposte comunali	34.993
Imposte di bollo e di registro	32.631
Iva non recuperabile (pro-rata)	19.887
Ammende e sanzioni	10.195
Erogazioni liberali	5.710
TOTALE	983.848

*** Proventi finanziari**

I proventi finanziari registrano un incremento di euro 105.352 rispetto all'anno precedente passando da euro 597.311 (31-12-2012) a euro 702.663 (31-12-2013) e riguardano:

Proventi da titoli iscritti in Attivo Circolante	245.614
Proventi diversi	457.049
TOTALE	702.663

PROVENTI DA PARTECIPAZIONE DIVERSI DAI DIVIDENDI
Articolo 2427, numero 11 Codice Civile

In conformità a quanto richiamato nell'articolo 2427 comma 1 numero 11 Codice Civile si precisa che i proventi da partecipazione diversi dai dividendi ammontano ad euro 57 e riguardano:

Proventi v/controllate	0
Proventi v/collegate	0
Proventi v/altre imprese	57
TOTALE	57

INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI
Articolo 2427, numero 12 Codice Civile

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari (articolo 2425 numero 17 Codice Civile), risultano così composti:

Interessi e oneri v/terzi	4.403.114
TOTALE	4.403.114

Presentano, rispetto al precedente esercizio, un incremento di euro 89.824, passando da euro 4.313.290 (31-12-2012) ad euro 4.403.114 (31-12-2013) e sono relativi a:

Interessi passivi su mutui ipotecari	2.359.387
Interessi passivi su conti correnti bancari	749.405
Interessi passivi su prestiti sociali	666.319
Oneri finanziari	344.376
Oneri bancari	258.838
Altri oneri finanziari	17.430
Interessi passivi di altra natura	7.359
TOTALE	4.403.114

UTILI E PERDITE SU CAMBI

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate operazioni in valuta.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI
Articolo 2427, numero 13 Codice Civile

I proventi straordinari risultano così composti:

Altri proventi straordinari	26.742
TOTALE	26.742

Essi presentano un incremento di euro 26.724 rispetto all'anno precedente, passando da euro 18 (31-12-2012) ad euro 26.742 (31-12-2013).

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate oneri straordinari.

DIFFERENZE TEMPORANEE E RILEVAZIONE DELLE IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE
Articolo 2427, numero 14 Codice Civile

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

L'articolo 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte di competenza dell'esercizio.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato Patrimoniale, nella categoria "CII – Crediti", alla voce "4 ter - imposte anticipate" si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive;
- nel Conto Economico alla voce "22 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi ammontari:

Imposte correnti	330.899
Imposte anticipate	5.651

Dal prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dal fondo imposte differite e dai crediti per imposte anticipate dell'esercizio corrente raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

<i>Descrizione voce Stato Patrimoniale</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
- Credito per imposte anticipate IRES	818.511	822.241

Dal prospetto che segue risultano evidenziate in modo dettagliato le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte differite ed anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Prospetto imposte differite ed anticipate ed effetti conseguenti

	Esercizio Corrente				Esercizio Precedente			
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale aliquota IRES	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale aliquota IRAP	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale aliquota IRES	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale aliquota IRAP
	IRES	27,50%	IRAP	0,00%	IRES	27,50%	IRAP	0,00%

Differenze temporanee deducibili

Imposte anticipate									
1	Compensi amministratori	258	71			7.400	2.035		
2	Fondo svalutazione crediti	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Fondo spese lavori ciclici	20.290	5.580	0	0	20.883	5.743	0	0
4	Altri fondi (imposte anticipate)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale imposte anticipate (A)	20.548	5.651	0	0	28.283	7.778	0	0

Differenze temporanee tassabili

Imposte differite									
1		0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale imposte differite (B)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Imposte differite (anticipate) nette (B-A)		-5.651		0		-7.778		0

A causa della specificità delle norme sull'IRAP in materia di imponibilità e di deducibilità si è proceduto, nella determinazione del carico fiscale sulle differenze temporanee, ad effettuare calcoli separati.

Deduzioni extracontabili – riassorbimento naturale

Al fine di meglio comprendere la dimensione della voce "22 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate", qui di seguito si riporta un prospetto che consente la "riconciliazione" dell'onere fiscale teorico da bilancio con l'imponibile fiscale ed evidenza, nel contempo, l'aliquota effettivamente applicata

Prospetto di riconciliazione tra risultato d'esercizio ed imponibile fiscale		
	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	-374.374	-374.374
Aliquota ordinaria applicabile	27,50%	3,90%
Onere fiscale teorico	0	0
Differenze che non si riverteranno in esercizi successivi		
Variazioni in aumento	5.388.964	
Variazione in diminuzione	3.991.678	
Totale variazioni fiscali	1.397.286	1.405.554
Imponibile fiscale	1.022.912	1.031.180
Imposte sul reddito di esercizio	281.301	40.216
Valori a rigo 22 Conto Economico	321.517	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
	Imposte anticipate	
Accantonamento a fondi rischi e svalutazioni	20.290	0
Compensi amministratori non corrisposti	258	0
Totale variazioni attive	20.548	0
Totale imposte	5.651	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
	Imposte differite	
	0	0
Totale variazioni passive	0	0
Totale imposte	0	0
Imponibile fiscale	0	0
Imposte sul reddito di esercizio	0,00	0,00
Valori a rigo 22 Conto Economico	0	

**Rigiro delle differenze temporanee di esercizi precedenti
In diminuzione**

Utilizzo fondi rischi e svalutazione	26.711	0
Compensi amministratori pagati	7.400	
Totale variazioni	34.111	0
Totale	9.381	0

**Rigiro delle differenze temporanee di esercizi precedenti
Utilizzi del fondo imposte differite**

	0	0
Totale	0	0
Totale imposte	0	0

Rilevazioni contabili effettuate nell'esercizio

Imposte sul reddito dell'esercizio	321.517
Imposte anticipate (IRES+IRAP)	5.651
Imposte differite passive (IRES+IRAP)	0
Utilizzo fondo imposte differite esercizio precedente	0
Diminuzione imposte anticipate esercizio precedente	9.381
Imposte totali voce 22 Conto Economico	325.247
Aliquota effettiva	-86,88%

**NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA
Articolo 2427, numero 15 Codice Civile**

Il numero medio dei dipendenti in forza nell'esercizio in corso è il seguente:

Qualifica	Numero medio
Operai	4
Impiegati	18
Quadri	3
Dirigenti	1
TOTALE	26

AMMONTARE COMPLESSIVO DEGLI EMOLUMENTI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E AI SINDACI
Articolo 2427, numero 16 Codice Civile

Gli emolumenti complessivi corrisposti e spettanti, di competenza del corrente esercizio, ammontano ad euro 77.593 e risultano così ripartiti:

Amministratori	0
Sindaci	77.593

**CORRISPETTIVI SPETTANTI AL REVISORE LEGALE, ALTRI SERVIZI DI VERIFICA,
CONSULENZA FISCALE E SERVIZI DIVERSI**
Articolo 2427, numero 16-bis Codice Civile

A seguito delle modifiche introdotte dall'articolo 37 comma 16-bis del Decreto Legislativo numero 39/2010, qui di seguito si riporta quanto richiesto dall'articolo in epigrafe:

Corrispettivi spettanti al revisore legale per la revisione legale dei conti annuali	3.316
Corrispettivi di competenza per gli altri servizi di verifica svolti	2.729
Corrispettivi di competenza per altri servizi diversi dalla revisione contabile	29.387

NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI DELLA SOCIETA'
Articolo 2427, numero 17 Codice Civile

Il capitale sociale di euro 1.020.734,49 è diviso in numero 5.713 quote complessive, così suddivise:

numero quote	valore unitario	importo totale
1	0,00	0
73	5,16	377
1.913	15,49	29.632
1	20,65	21
1.331	25,82	34.366
1	41,31	41
1	51,60	52
2	51,64	103
230	258,20	59.386
317	258,22	81.856
1.840	260,00	478.400
1	284,02	284
1	516,42	516
1	335.700,00	335.700
5.713		1.020.734

Trattandosi di una società cooperativa, a capitale variabile, il saldo delle movimentazioni di quote nel corso dell'esercizio si è chiuso con uno scostamento, in incremento, di euro 23.633.

**AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI
O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETA'
Articolo 2427, numero 18 Codice Civile**

La società non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

**ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA'
Articolo 2427, numero 19 Codice Civile**

La società non ha emesso alcuno degli strumenti finanziari di cui all'articolo 2346, comma 6 Codice Civile e all'articolo 2349, comma 2 Codice Civile.

**FINANZIAMENTI DEI SOCI
Articolo 2427, numero 19-bis Codice Civile**

Come previsto dallo statuto, la società ha raccolto finanziamenti presso i propri soci nel rispetto della normativa vigente. Si evidenzia nella tabella seguente il dettaglio in base alla scadenza dei finanziamenti in essere alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

Scadenza	Finanziamenti non postergati	Finanziamenti postergati	Totale finanziamenti
Entro l'esercizio successivo	16.216.991	0	16.216.991
Oltre l'esercizio successivo ed entro 5 anni	11.478.916	0	11.478.916
Oltre 5 anni	0	0	0
Totale finanziamenti	27.695.907	0	27.695.907

I seguenti finanziamenti raccolti in passato presso i soci sono stati estinti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

Data emissione Finanziamenti	Ammontare		Tasso %	Postergazione
	Esercizio precedente	Esercizio corrente		
01-12-2010: prestito vincolato a 3 anni	732.783	0	2,50	no
01-12-2009: prestito vincolato a 4 anni	3.235.281	0	3,50	No
Totale Finanziamenti	3.968.064	0		

**PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE
Articolo 2427, numero 20 Codice Civile**

La società non si è avvalsa della facoltà di costituire patrimoni dedicati ad uno specifico affare ex-articolo 2447-bis e successivi Codice Civile.

**FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE
Articolo 2427, numero 21 Codice Civile**

La società non si è avvalsa della facoltà di concludere finanziamenti destinati ad uno specifico affare ex-articolo 2447-bis e successivi Codice Civile.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA
Articolo 2427, numero 22 Codice Civile

Nel corso dell'esercizio nonché alla data di chiusura del medesimo, non ci sono contratti di leasing finanziario.

OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE
Articolo 2427, numero 22-bis Codice Civile

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31-12-2012 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni legislative, ed in particolare quanto stabilito dal Decreto Legislativo 03-11-2008, numero 173, in materia di informativa societaria riguardante le operazioni con parti correlate, la società, nel corso dell'esercizio chiuso al 31-12-2012, ha provveduto a definire i criteri di individuazione delle operazioni concluse con le suddette parti correlate.

Le operazioni in argomento sono state effettuate, di norma, a condizioni analoghe a quelle applicate per operazioni concluse con soggetti terzi indipendenti. Le operazioni sono state effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica così come la definizione delle condizioni da applicare è avvenuta nel rispetto della correttezza.

Le tipologie di parti correlate, significative per la società, comprendono:

- le società controllate;
- le società collegate.

Prospetto di sintesi delle operazioni con parti correlate:

Controparte	Relazione	Importo	Natura della operazione	Effetti patrimoniali	Effetti economici	Incidenza % su voce di bilancio
Operazioni finanziarie:						
Housing e Futuro Srl	Controllata	2.206.000	Finanziamento infruttifero	2.206.000	0	99,97
Milano Sud Ovest Srl	Controllata	400.000	Finanziamento infruttifero	400.000	0	100,00
Milano Sud Ovest Srl	Controllata	529	Anticipazione	529	0	0,02
Housing e Futuro Srl	Controllata	13	Anticipazione	13	0	0,01
Damara Srl	Collegata	72.450	Finanziamento c/capitale	72.450	0	100,00
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	2.015.828	Finanziamento infruttifero	2.015.828	0	98,00
Damara Srl	Collegata	38.873	Finanziamento infruttifero	38.873	0	1,89
Damara Srl	Collegata	1.752	Anticipazione	1.752	0	0,09
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	497	Anticipazione	497	0	0,02

Controparte	Relazione	Importo	Natura della operazione	Effetti patrimoniali	Effetti economici	Incidenza % su voce di bilancio
Operazioni economiche attive:						
Housing e Futuro Srl	Controllata	200.000	Servizi amministrativi e gestionali	0	200.000	71,68
Damara Srl	Collegata	69.000	Servizi amministrativi e gestionali	0	69.000	24,73
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	10.000	Servizi amministrativi e gestionali	0	10.000	3,59
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	9.713	Rimborso spese	0	9.713	18,19
Operazioni economiche passive:						
Cultura e Servizi Srl - impresa sociale	Controllata	167.760	Sponsorizzazione	0	167.760	97,67
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	50.000	Mandati di servizio	0	50.000	100,00

NATURA E OBIETTIVO ECONOMICO DI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE
Articolo 2427, numero 22-ter Codice Civile

Alla data di chiusura del bilancio la Società non aveva in essere alcun "accordo fuori bilancio".

PROSPETTO E INFORMAZIONI SULLE RIVALUTAZIONI

Nell'esercizio in esame non sono state effettuate rivalutazioni.

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nel seguente prospetto:

	Terreni e Fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Totale
Costo Storico	41.653.645	504.412	44.952	42.203.009
Legge 72/83	337.316	0	0	337.316
Decreto Legge 185/08	33.955.715			33.955.715
Totale Rivalutazioni	75.946.676	504.412	44.952	76.496.040

I valori di tali beni non superano in nessun caso l'effettivo valore di mercato con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione all'interno dell'impresa nonché ai valori correnti e alle quotazioni di borsa.

**INFORMAZIONI RELATIVE AL VALORE EQUO "FAIR VALUE"
DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI
Articolo 2427-bis comma 1, numero 1 Codice Civile**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati.

**INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE
ISCRITTE A UN VALORE SUPERIORE AL LORO "FAIR VALUE"
Articolo 2427-bis comma 1, numero 2 Codice Civile**

Non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Milano, 10-04-2014

per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Zanni Francesco

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI
CONVOCATA PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2013**

Signori Soci,

si ritiene utile rammentare, in via preliminare, che il Collegio Sindacale ha svolto solo l'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 c.c., mentre la revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 39/2010, è stata affidata dall'assemblea di maggio 2011 alla società "Ria Grant Thornton S.p.A.", come previsto dall'articolo 38 dello statuto sociale. Alla stessa società è stata affidato anche l'incarico per la certificazione del bilancio ai sensi della Legge 59/1992.

Il rinnovo dell'incarico è previsto in un successivo punto dell'ordine del giorno della assemblea sociale.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, la nostra attività di vigilanza e controllo si è ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Relazione del collegio sindacale sull'attività di vigilanza resa nel corso del 2013 – art. 2429 c.2

Rammentiamo che a seguito delle modifiche apportate al D.Lgs. 6/2003 l'assemblea dei Soci ha adottato uno statuto sociale che prevede l'adozione del sistema di governance di tipo tradizionale, di cui all'articolo 2380-bis del Codice civile;

Con riferimento all'attività di vigilanza, riferiamo in merito al nostro operato ed ai più significativi giudizi da esso derivati:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione acquisendo notizie e conoscenze tramite osservazioni dirette in occasione dei controlli periodici presso la società;
- abbiamo partecipato alla Assemblea dei Soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme legislative e statutarie che ne disciplinano il funzionamento;
- abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla società;
- possiamo ragionevolmente assicurare che le delibere assunte e le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo Statuto Sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale o da incidere significativamente sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della cooperativa;
- abbiamo controllato, per quanto di nostra competenza, l'adeguatezza della struttura organizzativa, amministrativa e contabile della società ed il suo concreto funzionamento, nonché l'affidabilità del sistema amministrativo-contabile nel rappresentare correttamente i

fatti di gestione, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- non abbiamo altresì particolari osservazioni da svolgere sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, che appaiono essere stati costantemente osservati;
- non ci sono pervenute denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice civile né si sono evidenziate le situazioni di cui all'articolo 2406 e 2409, per le quali il collegio dovesse attivarsi o richiederne l'applicazione;
- abbiamo constatato l'inesistenza di operazioni atipiche e/o inusuali;
- non abbiamo rilasciato pareri previsti dalla legge per operazioni straordinarie.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta, non sono emerse né ci sono state segnalate, da parte dei responsabili di funzione operanti all'interno della Società, omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti e/o aspetti rilevanti o significativi tali da richiederne la segnalazione o la menzione nella presente relazione.

A fronte dell'andamento negativo della gestione, abbiamo constatato che gli Amministratori hanno consapevolezza della necessità di correzione del posizionamento della Cooperativa, della tipologia del "prodotto casa" da offrire ai Soci e del contenimento dei costi di struttura, e si stanno muovendo per definire un piano in tal senso.

Con riferimento al bilancio in esame, per gli aspetti non legati al controllo contabile, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura; abbiamo inoltre verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quarto comma, del Codice Civile.

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

Dalle informazioni scambiate con il sopra indicato soggetto incaricato della revisione contabile e della certificazione del bilancio non sono emersi rilievi. Per quanto di loro competenza, rinviamo alle relative relazioni.

Criteri della gestione e prevalenza dello scambio mutualistico

Abbiamo verificato la documentazione della condizione di prevalenza, contenuta nella nota integrativa, ai sensi dell'art. 2513 C.C., che indica:

- | | | |
|--|------|--------------|
| a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni rese ai soci | Euro | 10.845.108.= |
| b) Ricavi delle vendite e delle prestazioni totali | Euro | 11.774.039.= |

Le prestazioni rese ai soci costituiscono pertanto il 92,11% del totale.

Abbiamo accertato l'affidabilità delle procedure di raccolta delle informazioni pertinenti, nonché dei calcoli di consuntivazione e concordiamo con l'informativa data dagli amministratori.

Poiché nello statuto sono presenti le clausole richieste dall'art. 2514 C.C., la società possiede i requisiti per fruire delle agevolazioni previste per le cooperative a mutualità prevalente ed è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative nella sezione "Cooperative a mutualità prevalente".

In particolare ricordiamo, tra i suddetti requisiti, il divieto assoluto di distribuire in alcun modo e a qualsiasi titolo le riserve della società.

Con riferimento alle informazioni contenute nella Relazione degli Amministratori circa i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, ai sensi dell'art. 2545 C.C., concordiamo con gli amministratori in merito al rispetto sostanziale dello scopo mutualistico che consiste nella costruzione, assegnazione e gestione di alloggi abitativi in godimento ed in proprietà ai propri soci, a prezzi sensibilmente calmierati e senza scopo di lucro.

Bilancio consolidato

Segnaliamo che la cooperativa ha superato i limiti indicati nell'art. 27 del D.Lgs. n. 127/91 e successive modifiche e risulta pertanto tenuta alla redazione del bilancio consolidato.

Conclusioni

In considerazione di quanto sopra esposto e sulla base delle informazioni ricevute dagli amministratori, esprimiamo parere favorevole sia all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2013 così come redatto dall'organo amministrativo, sia alla proposta formulata dallo stesso in merito al trattamento della perdita di esercizio di Euro 699.622. =

Milano, 15 aprile 2014

Il Collegio Sindacale

Valeriano Cereda

Fulvio Francesco Mario Garbagnati

Gianpaolo Orlandi

WWW.
FERRUCCIO
DEGRADI
.COOP
