



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

BILANCIO DI ESERCIZIO 2014



INDICE

PAGINA 5	STATO PATRIMONIALE
PAGINA 9	CONTO ECONOMICO
PAGINA 12	NOTA INTEGRATIVA
PAGINA 58	RELAZIONE DI GESTIONE

**COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI**

Sede in VIA CALDERA 111 - 20153 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 1.036.123,66 i.v.

Bilancio al 31/12/2014

Stato patrimoniale attivo	31/12/2014	31/12/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	48.185	64.335
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	793.663	913.212
	<u>841.848</u>	<u>977.547</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	89.597.474	87.415.298
2) Impianti e macchinario	448.317	647.205
3) Attrezzature industriali e commerciali	20.039	11.702
4) Altri beni	259.922	172.905
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	6.420.444	4.259.584
	<u>96.746.196</u>	<u>92.506.694</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	1.924.885	887.644
b) imprese collegate	34.704	339.795
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	121.556	1.884.863
	<u>2.081.145</u>	<u>3.112.302</u>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		72.450
		<u>72.450</u>

c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	44.399		65.523
		44.399	65.523
		44.399	137.973
3) Altri titoli		1.500.000	4.000.000
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		3.625.544	7.250.275
Totale immobilizzazioni		101.213.588	100.734.516

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		4.405.301	21.827.220
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci		30.853.876	69.323.070
5) Acconti			
		35.259.177	91.150.290

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	2.051.816		2.690.181
- oltre 12 mesi	247.914		315.031
		2.299.730	3.005.212
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	2.629.715		2.206.013
- oltre 12 mesi	508.000		400.000
		3.137.715	2.606.013
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	2.029.729		2.116.156
- oltre 12 mesi	3.419.402		4.093.860
		5.449.131	6.210.016
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	380.386		1.673.246
- oltre 12 mesi			2.600.000
		380.386	4.273.246
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	710.787		818.511
		710.787	818.511

5) Verso altri			
- entro 12 mesi	376.229		1.339.931
- oltre 12 mesi			
		376.229	1.339.931
		12.353.978	18.252.929
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
6) Altri titoli		4.060.194	3.036.927
		4.060.194	3.036.927
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		369.859	1.619.700
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		14.708	10.333
		384.567	1.630.033
Totale attivo circolante		52.057.916	114.070.179
D) Ratei e risconti			
- vari	108.759		203.040
		108.759	203.040
Totale attivo		153.380.263	215.007.735
Stato patrimoniale passivo			
		31/12/2014	31/12/2013
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		1.036.124	1.020.734
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione		34.293.031	34.293.031
IV. Riserva legale		3.610.168	3.610.168
V. Riserve statutarie		9.476.130	10.175.753
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	10.359		10.359
Riserva per conversione EURO	10		10
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			(2)
Altre...			
		10.369	10.367
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX. Utile d'esercizio			
IX. Perdita d'esercizio		(8.759.386)	(699.622)
Totale patrimonio netto		39.666.436	48.410.431

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Fondi per imposte, anche differite		43.435	43.435
3) Altri		467.002	723.230

Totale fondi per rischi e oneri		510.437	766.665
--	--	----------------	----------------

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		346.880	350.925
---	--	----------------	----------------

D) Debiti

3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi	15.025.529		16.216.991
- oltre 12 mesi	<u>12.634.004</u>		<u>11.478.916</u>
		27.659.533	27.695.907
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	12.035.785		42.171.704
- oltre 12 mesi	<u>54.299.124</u>		<u>53.021.202</u>
		66.334.909	95.192.906
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	<u>1.595.994</u>		<u>1.592.809</u>
		1.595.994	1.592.809
6) Acconti			
- entro 12 mesi	3.770.920		19.564.192
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
		3.770.920	19.564.192
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	3.657.579		9.363.177
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
		3.657.579	9.363.177
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	94.000		
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
		94.000	
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	50.153		213.357
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
		50.153	213.357
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	2.584.016		559.783
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
		2.584.016	559.783
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	47.644		55.667
- oltre 12 mesi	<u> </u>		<u> </u>
		47.644	55.667
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	1.288.491		5.525.155
- oltre 12 mesi	<u>1.235.287</u>		<u>1.175.076</u>
		2.523.778	6.700.231

Totale debiti		108.318.526	160.938.029
----------------------	--	--------------------	--------------------

E) Ratei e risconti

- vari	<u>4.537.984</u>		4.541.685
		4.537.984	4.541.685

Totale passivo		153.380.263	215.007.735
-----------------------	--	--------------------	--------------------

Conti d'ordine	31/12/2014	31/12/2013
1) Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	34.358.744	52.520.664
	34.358.744	52.520.664
Garanzie reali		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese		
4) Altri conti d'ordine	34.358.744	52.520.664
Totale conti d'ordine	34.358.744	52.520.664

Conto economico	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57.566.417	11.774.039
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(55.891.112)	8.061.638
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	532.777	689.438
- contributi in conto esercizio	125.136	109.880
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	657.913	799.318
Totale valore della produzione	2.333.218	20.634.995

B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	65.419	119.243
7) Per servizi	3.908.616	14.013.843
8) Per godimento di beni di terzi	153.621	211.952
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	927.160	939.544
b) Oneri sociali	305.187	338.283
c) Trattamento di fine rapporto	69.653	73.633
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	21.615	45.552
	1.323.615	1.397.012
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	165.049	188.159
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	465.657	451.799

c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.074.717		
		<u>1.705.423</u>	<u>639.958</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti		24.366	22.903
14) Oneri diversi di gestione		1.046.367	986.382
Totale costi della produzione		8.227.427	17.391.293
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		(5.894.209)	3.243.702
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri	5.639		57
		<u>5.639</u>	<u>57</u>
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	146.592		245.614
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate	22.742		25.036
- da controllanti			
- altri	209.564		432.013
		<u>378.898</u>	<u>702.663</u>
		<u>384.537</u>	<u>702.720</u>
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	3.288.927		4.042.467
		<u>3.288.927</u>	<u>4.042.467</u>
Totale proventi e oneri finanziari		(2.904.390)	(3.339.747)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	679.866		
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		<u>679.866</u>	
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		(679.866)	

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni	1.455.457	
- varie	1.331.721	26.742
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
	<u>2.787.178</u>	<u>26.742</u>

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie	1.937.903	305.071
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1
	<u>1.937.903</u>	<u>305.071</u>

Totale delle partite straordinarie**849.275 (278.329)****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)****(8.629.190) (374.374)**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti	136.182	330.899
b) Imposte differite		
c) Imposte anticipate	(5.986)	(5.651)
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
	<u>130.196</u>	<u>325.248</u>

23) Utile (Perdita) dell'esercizio**(8.759.386) (699.622)**

Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Zanni

COOP. EDIF. FERRUCCIO DEGRADI

Sede in VIA CALDERA 111 - 20153 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 1.036.123,66 i.v.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014

Premessa

Signori Soci,

il Bilancio, sottoposto al Vostro esame e approvazione, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 8.765.372. Il Bilancio è stato redatto nel rispetto delle norme vigenti e dei Principi Contabili redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili. Nel corso del 2014, i Principi Contabili hanno subito ampia revisione, pertanto si è provveduto, ove necessario, a riclassificare gli importi rispetto alla prassi. Per mantenere la comparabilità con l'esercizio precedente anche i saldi di quest'ultimo sono stati opportunamente riclassificati.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge attività di sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione per la realizzazione, l'acquisto e il recupero di abitazioni da assegnare in godimento, locazione o proprietà ai propri soci ovvero, per gli immobili a destinazione commerciale, a enti giuridici non soci.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono stati il completamento dell'intervento di Assago, addivenendo al rogito notarile di gran parte degli alloggi assegnati, nonché la cessione dell'area edificabile di "Cascina Merlata". Per quanto riguarda le partecipazioni è stata acquisita la totalità delle quote della Milano Sud-Ovest Srl, è stata ceduta la partecipazione in Damara Srl, realizzando una cospicua plusvalenza, mentre è stato adeguato il valore della partecipazione in Prospettive Urbane Spa, recependo le perdite derivanti dalla partecipazione che quest'ultima ha in Euromilano Spa. I dettagli e gli effetti sul Bilancio di questi eventi sono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Criteri di formazione

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico. Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione

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

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

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

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

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

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

Informativa sulla continuità aziendale

Come richiamato nella relazione degli amministratori nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" il Consiglio di Amministrazione sta elaborando un Piano Strategico Industriale che verrà illustrato in concomitanza al bilancio 2014, attraverso il quale realizzare nel triennio in corso una cospicua riduzione dell'indebitamento di breve periodo, un forte contenimento dei costi di struttura, nonché l'eventuale dismissione mirata di assets presenti nel patrimonio immobiliare, in modo da raggiungere, nuovamente, l'equilibrio economico e finanziario atteso. Come evidenziato nella Relazione sulla Gestione il contesto economico attuale è particolarmente difficile e, per il settore immobiliare, in particolare. La cooperativa nel corrente esercizio ha riportato un risultato negativo pari a € 8,8 mln riconducibile principalmente alle svalutazioni operate su alloggi e aree edificabili, iscritti nelle rimanenze, che nell'ultimo periodo, sia per l'ubicazione geografica sia per il contesto nazionale e di settore, ha subito importanti perdite di valore. A tale svalutazione, si sono aggiunte quelle operate nelle partecipate che, ancorché immobilizzate, hanno anch'esse registrato delle perdite durevoli di valore. Tuttavia, come descritto nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" delle Relazione, la cooperativa ha notevolmente ridotto l'esposizione a vista nei confronti degli istituti bancari e proseguirà nell'intraprendere azioni correttive al fine di estinguere le linee a breve attualmente in essere. Tali azioni consentiranno da un lato minori oneri finanziari, quantificati in € 100mila annui, e dall'altro la possibilità di operare con le riserve finanziarie disponibili senza rischiare lo sfioramento delle linee in essere. Particolare attenzione è stata altresì posta dal Consiglio di Amministrazione al contenimento dei costi di struttura e del personale per i quali si stimano efficienze economiche per circa 300mila € annui e all'individuazione di assets mirati, qualora ciò fosse necessario, oggetto di eventuale dismissione. Tale ultima azione correttiva consentirebbe di generare un flusso di cassa, al netto dei mutui e del prestito sociale relativi, pari a circa 5,7 mln. Gli amministratori, dopo aver esaminato tutte le circostanze sopra evidenziate e dopo aver effettuato le necessarie verifiche hanno la ragionevole aspettativa che la cooperativa abbia adeguate risorse per continuare l'esistenza operativa in un prevedibile futuro.

Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, comprensivo di eventuali spese accessorie, ovvero al costo interno di realizzazione, comprensivo dei costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile, ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

La loro iscrizione è motivata dai benefici futuri erogabili, per cui la loro utilità economica si protrarrà oltre l'esercizio e sono sistematicamente ammortizzate in virtù della loro residua possibilità d'utilizzazione. La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

Descrizione	Durata vita utile	Aliquote
Diritti di utilizzazione di programmi software	5 anni	20%
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni	20%

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

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Il valore di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per cui si rimanda all'apposito prospetto. In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

I costi di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio e non hanno concorso a formare le immobilizzazioni, fatto salvo le spese di ripristino o di natura conservativa, che hanno aumentato il valore dei cespiti ai quali si riferiscono, secondo i principi sopra indicati.

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): sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, 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; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. La non commerciabilità degli stessi e la costante opera di conservazione in buono stato, giustificano l'assenza di rettifiche di valore determinate da ammortamenti che, per dette considerazioni, non vengono applicati.

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

Descrizione	Aliquote
Immobili Strumentali (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%

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

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel patrimonio sociale.

Crediti

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

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze magazzino

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate:

Rimanenze finali di prodotti finiti

Trattasi delle unità immobiliari (alloggi, 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"
- via Fratelli Zoia
- Rozzano: via della Cooperazione - lotto 2RZ6
- via del Volontariato - lotto 2RZ6 bis

La loro valutazione è stata effettuata al valore di mercato per le unità immobiliari assegnate in proprietà e al costo di costruzione la restante quota. Il Fondo Svalutazione iscritto nelle passività è stato utilizzato a riduzione della variazione delle rimanenze dell'esercizio.

Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Trattasi dei seguenti interventi in corso di realizzazione:

- Canneto Pavese
- Gerenzano: area ex-Nivea
- Rozzano: area "Parco delle Rogge"

Per la quota assegnata in proprietà, assimilabile ai "lavori in corso su ordinazione", sono state iscritte in base al *criterio della percentuale di completamento*, per cui i costi, i ricavi e il margine di commessa sono riconosciuti in base all'avanzamento dell'attività produttiva adottando il metodo del costo sostenuto (cost to cost).

Tale metodo è giustificato dalla durata ultrannuale (il contratto di esecuzione che investe un periodo superiore a dodici mesi) e sussistendo i requisiti previsti dal principio contabile nazionale OIC 23.

La restante parte è iscritta al costo di produzione.

Il valore così ottenuto è poi rettificato per tenere conto delle merci per le quali si prevede un valore di realizzo inferiore a quello di costo.

Per le rimanenze, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore d'iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

Il premio (onere) di sottoscrizione concorre alla formazione del risultato d'esercizio secondo competenza economica con ripartizione in rate costanti per la durata di possesso del titolo.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato applicando il costo specifico e, ove non applicabile, il costo medio ponderato.

Il mercato di riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento alle quotazioni di titoli simili (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo d'acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione ed eventualmente svalutate per perdite durevoli di valore. In caso d'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 partecipate. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni sono state svalutate per recepire la quota parte delle perdite realizzate e ragionevolmente prevedibili nel prossimo futuro, che stante le condizioni economiche generali assumo carattere durevole.

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante, non costituenti un investimento duraturo, sono valutate al minore tra costo d'acquisto e valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato applicando il criterio del costo specifico e, ove non applicabile, il costo medio ponderato. Il mercato di riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano.

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le

norme vigenti;

- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'IRES differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali con riferimento esclusivo alla società.

L'IRAP corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

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

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

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

Riconciliazione saldi al 31/12/2013

STATO PATRIMONIALE

	ATTIVO	Approvato	Rettificato	Riclassifiche
B	Immobilizzazioni			
I	Immobilizzazioni immateriali			
3	diritti di brevetto industr. e di utilizzaz.opere ingegno	64.335	64.335	0
7	altre	913.212	913.212	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	977.547	977.547	0
II	Immobilizzazioni materiali			
1	terreni e fabbricati	87.415.298	87.415.298	0
2	impianti e macchinario	647.205	647.205	0
3	attrezzature industriali e commerciali	11.702	11.702	0
4	altri beni	172.905	172.905	0
5	immobilizzazioni in corso e acconti	4.259.584	4.259.584	0
	Totale immobilizzazioni materiali	92.506.694	92.506.694	0
III	Immobilizzazioni finanziarie			

1	partecipazioni in :			
	a) imprese controllate	887.644	887.644	0
	b) imprese collegate	55.162	339.795	284.633
	d) altre imprese	2.169.497	1.884.863	(284.634)
2	crediti :			
	b) verso imprese collegate			
	- esigibili entro l'anno successivo	0	0	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	72.450	72.450	0
	d) verso altri			
	- esigibili entro l'anno successivo	0	0	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	65.523	65.523	0
3	altri titoli	4.000.000	4.000.000	0
4	azioni proprie			
	Totale immobilizzazioni finanziarie	7.250.276	7.250.275	(1)
	Totale immobilizzazioni (B)	100.734.517	100.734.516	(1)
C	Attivo circolante			
I	Rimanenze			
1	materie prime,sussidiarie e di consumo	0	0	
2	prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati	21.827.220	21.827.220	0
4	prodotti finiti e merci	69.323.070	69.323.070	0
	Totale rimanenze	91.150.290	91.150.290	0
II	Crediti			
1	verso clienti			
	- esigibili entro l'anno successivo	2.658.713	2.690.181	31.468
	- esigibili oltre l'anno successivo	315.031	315.031	0
	Totale 1	2.973.744	3.005.212	31.468
2	verso imprese controllate			
	- esigibili entro l'anno successivo	2.206.013	2.206.013	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	400.000	400.000	0
	Totale 2	2.606.013	2.606.013	0
3	verso imprese collegate			
	- esigibili entro l'anno successivo	2.056.950	2.116.156	59.206
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	4.093.860	4.093.860
	Totale 3	2.056.950	6.210.016	4.153.066
4-bis	crediti tributari			
	- esigibili entro l'anno successivo	1.673.246	1.673.246	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	2.600.000	2.600.000	0
	Totale 4-bis	4.273.246	4.273.246	0
4-ter	imposte anticipate			
	- esigibili entro l'anno successivo	818.511	818.511	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	Totale 4-ter	818.511	818.511	0
5	verso altri			
	- esigibili entro l'anno successivo	1.344.766	1.339.931	(4.835)
	- esigibili oltre l'anno successivo	4.458.576	0	(4.458.576)

	Totale 5	5.803.342	1.339.931	(4.463.411)
	Totale crediti	18.531.806	18.259.929	(278.877)
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
6	altri titoli	3.036.927	3.036.927	0
	Totale attività finanziarie che non cost. immobilizzazioni	3.036.927	3.036.927	0
IV	Disponibilità liquide			
1	depositi bancari e postali	1.619.700	1.619.700	0
3	denaro e valori in cassa	10.333	10.333	0
	Totale disponibilità liquide	1.630.033	1.630.033	0
	Totale attivo circolante (C)	114.349.056	114.070.179	(278.877)
D	Ratei e risconti	203.040	203.040	0
	TOTALE ATTIVO	215.286.613	215.007.735	(278.878)
	PASSIVO	Approvato	Rettificato	Riclassifiche
A	Patrimonio netto			
I	Capitale	1.020.734	1.020.734	0
III	Riserva di rivalutazione	34.293.031	34.293.031	0
IV	Riserva legale	3.610.168	3.610.168	0
V	Riserve statutarie	10.175.753	10.175.753	0
VII	Altre riserve distintamente indicate:			
	a) Riserve facoltative	10.367	10.367	0
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	(699.622)	(699.622)	0
	Totale Patrimonio Netto (A)	48.410.431	48.410.431	0
B	Fondi per rischi ed oneri			
2	per imposte, anche differite	43.435	43.435	0
3	altri	723.230	723.230	0
	Totale Fondi per rischi ed oneri (B)	766.665	766.665	0
C	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato (C)	350.925	350.925	0
D	Debiti			
3	debiti verso soci per finanziamenti			
	- esigibili entro l'anno successivo	35.331.901	16.216.991	(19.114.910)
	- esigibili oltre l'anno successivo	11.478.916	11.478.916	0
	Totale 3	46.810.817	27.695.907	(19.114.910)
4	debiti verso banche			
	- esigibili entro l'anno successivo	62.787.500	42.171.704	(20.615.796)
	- esigibili oltre l'anno successivo	32.405.407	53.021.202	20.615.795
	Totale 4	95.192.906	95.192.906	0
5	debiti verso altri finanziatori			
	- esigibili entro l'anno successivo	25.025	0	(25.025)

	- esigibili oltre l'anno successivo	2.767.885	1.592.809	(1.175.076)
	Totale 5	2.792.910	1.592.809	(1.200.101)
6	acconti			
	- esigibili entro l'anno successivo	323.608	19.564.192	19.240.584
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	Totale 6	323.608	19.564.192	19.240.584
7	debiti verso fornitori			
	- esigibili entro l'anno successivo	9.423.805	9.363.177	(60.628)
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	Totale 7	9.423.805	9.363.177	(60.628)
10	debiti verso imprese collegate			
	- esigibili entro l'anno successivo	140.579	213.357	72.778
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	Totale 10	140.579	213.357	72.778
12	debiti tributari			
	- esigibili entro l'anno successivo	559.783	559.783	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	Totale 12	559.783	559.783	0
13	debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale			
	- esigibili entro l'anno successivo	55.667	55.667	0
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	Totale 13	55.667	55.667	0
14	altri debiti			
	- esigibili entro l'anno successivo	5.916.834	5.525.155	(391.679)
	- esigibili oltre l'anno successivo	0	1.175.076	1.175.076
	Totale 14	5.916.834	6.700.231	783.397
	Totale Debiti (D)	161.216.907	160.938.029	(278.878)
E	Ratei e risconti	4.541.685	4.541.685	0
	TOTALE PASSIVO	215.286.613	215.007.735	(278.878)

CONTO ECONOMICO**Approvato****Rettificato****Riclassifiche****A****VALORE DELLA PRODUZIONE**

1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.774.039	11.774.039	0
2	variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	8.061.638	8.061.638	0
5	altri ricavi e proventi (di cui contributi in conto esercizio)	799.318 109.880	799.318 109.880	0 0
	Totale valore della produzione (A)	20.634.995	20.634.995	0

B**COSTI DELLA PRODUZIONE**

6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(119.243)	(119.243)	0
7	per servizi	(13.960.801)	(14.013.843)	(53.042)
8	per godimento di beni di terzi	(211.952)	(211.952)	0

9	per il personale :			
	a) salari e stipendi	(939.544)	(939.544)	0
	b) oneri sociali	(338.283)	(338.283)	0
	c) trattamento di fine rapporto	(73.633)	(73.633)	0
	e) altri costi	(45.552)	(45.552)	0
10	ammortamenti e svalutazioni :			
	a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	(188.159)	(188.159)	0
	b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	(451.799)	(451.799)	0
13	altri accantonamenti	(22.903)	(22.903)	0
14	oneri diversi di gestione	(983.848)	(986.382)	(2.534)
	Totale costi della produzione (B)	(17.335.717)	(17.391.295)	(55.578)
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.299.277	3.243.701	(55.576)
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15	proventi da partecipazione			
	d) altri proventi da partecipazioni	57	57	0
16	altri proventi finanziari			
	c) da titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	245.614	245.614	0
	d) proventi diversi dai precedenti			
	- interessi e comm. da imprese collegate	0	25.036	25.036
	- interessi e comm. da altri e proventi vari	457.049	432.014	(25.035)
17	interessi ed altri oneri finanziari			
	- interessi e comm. a altri e oneri vari	(4.403.114)	(4.042.467)	360.647
17-bis	utili (perdite) su cambi			
	Totale Proventi ed oneri finanziari (C)	(3.700.394)	(3.339.747)	360.647
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20	proventi	26.742	26.742	0
21	oneri	0	(305.070)	(305.070)
	Totale delle partite straordinarie (E)	26.742	(278.328)	(305.070)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(374.374)	(374.374)	0
22	imposte sul reddito			
	- imposte correnti	(330.899)	(330.899)	0
	- imposte differite e anticipate	5.651	5.651	0
23	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(699.622)	(699.622)	0

Nel prosieguo della presente Nota Integrativa i valori di riferimento per l'anno 2013 sono quelli rettificati.

Dati sull'occupazione

(articolo 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	3	3	
Impiegati	15	18	(3)
Operai	4	4	
Altri			
	23	26	(3)

Per i dirigenti viene applicato il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei Dirigenti Cooperativi", per le altre tipologie l'inquadramento è quello dei "Dipendenti da Imprese della Distribuzione Cooperativa". Al 31/12/2014 l'organico è di 20 unità i cui dettagli sono riportati nella Relazione sulla Gestione.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed 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".

Come previsto dallo Statuto, la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi.

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Descrizione costi	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	57.566.517	42.157.357	73,23

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
0	0	0

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
841.848	977.547	(135.699)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Svalut.	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2014
Impianto e ampliamento						
Ricerca, sviluppo e pubblicità						
Diritti brevetti industriali	64.335	24.100		(40.250)		48.185
Concessioni, licenze, marchi						
Avviamento						
Immobilizzazioni in corso e acconti						
Altre	913.212	5.250		(124.799)		793.663
	977.547	29.350		(165.049)		841.848

Gli incrementi dell'esercizio sono imputabili principalmente all'implementazione di nuove funzionalità del programma di gestione contabile.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Riclassif.	Rivalut.	Svalut.	Valore netto
Impianto e ampliamento Ricerca, sviluppo e pubblicità Diritti brevetti industriali Concessioni, licenze, marchi Avviamento Immobilizzazioni in corso e acconti Altre	339.346	(283.444)	8.433			64.335
	1.766.886	(845.241)	(8.433)			913.212
	2.106.232	(1.128.685)	0			977.547

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
96.746.196	92.506.694	4.239.502

Terreni e fabbricati

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	56.981.339
Rivalutazione monetaria	34.293.031
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.859.072)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	87.415.298
Acquisizione dell'esercizio	630.221
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	(453.913)
Giroconti positivi (riclassificazione)	2.209.751
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(203.883)
Saldo al 31/12/2014	89.597.474

Gli Incrementi sono imputabili alla capitalizzazione di costi di riqualificazione di vari alloggi da ri-destinare all'assegnazione in godimento da parte dei soci, mentre le cessioni sono relative all'assegnazione in proprietà a soci di due alloggi e pertinenze in via G. Rossa a Buccinasco (MI).

I giroconti positivi rappresentano il passaggio dell'immobile di piazza della Cooperazione a Milano dalle "immobilizzazioni in corso e acconti" a "terreni e fabbricati".

Impianti e macchinario

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	1.945.232
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.298.027)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	647.205
Acquisizione dell'esercizio	14.531
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(213.419)

Saldo al 31/12/2014	448.317
----------------------------	----------------

L'incremento di Euro 14.531 è in gran parte imputabile ai costi di manutenzione impianti delle cassette dell'acqua di via Cacciatori e P.le Cooperazione.

Attrezzature industriali e commerciali

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	82.705
Ammortamenti esercizi precedenti	(71.003)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	11.702
Acquisizione dell'esercizio	14.560
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(6.223)
Saldo al 31/12/2014	20.039

L'incremento di Euro 14.560 è imputabile all'installazione di portabiciclette e frigo-gasatori a microfiltrazione in vari quartieri a Milano.

Altri beni

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	805.678
Ammortamenti esercizi precedenti	(632.773)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	172.905
Acquisizione dell'esercizio	129.149
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(42.132)
Saldo al 31/12/2014	259.922

L'incremento di Euro 129.149 è in gran parte imputabile all'acquisto di nuovi elaboratori elettronici e arredi per il completamento di alcuni alloggi.

Immobilizzazioni in corso e acconti

(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	4.259.584
Acquisizione dell'esercizio	4.369.473
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	(2.289.187)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	80.774
Saldo al 31/12/2014	6.420.444

Di seguito evidenziamo le variazioni dell'esercizio:

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
via Zanzottera 12/14 ascensore	0	465.787	0	465.787
via Fratelli Zoia - affitto	1.671.999	537.752	(2.209.751)	0
via Zanzottera 12/14 impianto acqua calda	38.932	0	(38.932)	0
via Silla 124 - nuova realizzazione	925.584	1.369.389	0	2.294.973
via Cacciatori 14-16-18 ascensore	34.680	0	(34.680)	0
via Caldera 109-111-115 nuova costruzione	1.582.565	2.077.119	0	3.659.684
progetto antincendio boxes via Giosia Monti	5.021	0	(5.021)	0
recupero sottotetti via Cacciatori 12	803	0	(803)	0
	4.259.584	4.450.047	(2.289.187)	6.420.444

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	34.293.031		34.293.031
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
	34.293.031		34.293.031

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 80.774 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce a interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per l'acquisizione di immobilizzazioni materiali ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 la società non ha ricevuto contributi in conto capitale; i valori risultanti a Conto Economico sono le quote di competenza dell'esercizio dei contributi a suo tempo ricevuti e opportunamente riscontati in base alla durata delle convenzioni che li hanno originati.

Riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali e immateriali

(Rif. art. 2427, Comma 3-bis C. c.)

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

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
6.125.544	7.250.275	(1.124.731)

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
-------------	------------	------------	------------	------------

Imprese controllate	887.644	1.037.241		1.924.885
Imprese collegate	339.795	125.218	(430.309)	34.704
Altre imprese	1.884.863	30	(1.763.337)	121.556
	3.112.302	1.162.489	(2.193.646)	2.081.145

Nello stato patrimoniale le partecipazioni in imprese cooperative e consorzi sono iscritte tra le partecipazioni in altre imprese ovvero tra le imprese collegate qualora la Coop. Degradi possa esprimere in assemblea ordinaria dei soci più di un quinto dei diritti di voto.

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

Imprese controllate

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
Milano Sud-Ovest Srl	Milano	100.000	2.593.105	(184.146)	100	1.864.886		1.864.886
Housing e Futuro Srl	Milano	80.000	37.780	(33.207)	50	40.000		40.000
Cultura e Servizi Srl	Milano	20.000	15.685	(4.314)	100	20.000		20.000

MILANO SUD-OVEST SRL

La partecipazione è stata incrementata nell'esercizio dal 51% al 100% del capitale sociale. Tale operazione è collegata alla cessione della partecipazione in Damara Srl. La società ha rimanenze per circa Euro 7,74 milioni principalmente legate ad un intervento a Trezzano S/N – Milano. E' all'esame la possibilità di una futura fusione per incorporazione.

HOUSING E FUTURO SRL

Si tratta di una società di scopo costituita con la società Gamma R3 Srl per la realizzazione di un intervento in Corsico (MI) nell'area ex-cartiere Burgo, attualmente completato ed in fasi di vendita, e di parte di un lotto edificatorio in località Cascina Merlata a Milano; a questo fine nell'esercizio è stato ceduto dalla controllante parte del terreno posseduto, la cui restante parte è stata acquisita da soggetti terzi. L'intervento che prevede la realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata è attualmente in fase di attuazione.

CULTURA E SERVIZI SRL

Si tratta di una società di scopo destinata alla gestione di attività sociali, quali l'organizzazione ed erogazioni di servizi culturali, quali corsi di formazione, organizzazione e promozione del turismo sociale, nonché la gestione del teatro di via F.lli Zoia a Milano.

Imprese collegate

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
COSVIN - Corsico Sviluppo ed Iniziative Srl	Corsico	100.000	(56.853)	(170.940)	30	30.000		30.000
QLS - Quality Living Service Srl	Milano	90.000	90.000	0	33,33	30.000		30.000
Cons. Rozzano Casacoop in Liq.	Milano	20.000	18.051	(1.949)	25	0		N/A
Immob. Boffalora Srl	Milano	40.000	41.291	(14.768)	25	0		10.000
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	132.806	(124.641)	21,50	0		19.350
Settimo Borgo Srl	Milano	100.000	68.129	(77.733)	20	20.000		20.000

COSVIN SRL

La società ha rimanenze per circa Euro 20 milioni principalmente legate ad un intervento a Rozzano località La Filanda di cui ha completato la realizzazione nel 2014. Allo stato attuale si sconta la difficoltà del mercato immobiliare per cui la rotazione delle vendite si prevede lenta. A tale scopo si è stanziato un f.do svalutazione sul finanziamento concessogli di Euro 43.000 a copertura del pro-quota delle perdite previste.

RESIDENZE TIZIANA SRL

La società sta ormai ultimando l'edificio denominato R13, composto da 101 alloggi di cui 21 assegnati. Dato il difficile momento di mercato, che assorbe molto lentamente lo stock di alloggi in vendita anche in grandi città come

Milano, sono stati posticipati i tempi per la realizzazione del lotto R12. La società ha provveduto nel 2014 ad un formale ripianamento delle perdite man mano accumulate, il che ha determinato la necessità di procedere ad un allineamento dei valori contabili con l'effetto economico negativo evidenziato.

SETTIMO BORGIO SRL

La società è dedicata allo sviluppo di un progetto immobiliare nel comune di Settimo Milanese, oggetto di un complesso iter urbanistico. Il Consorzio inizialmente costituito è stato trasformato in società di capitali alla fine del 2013, per poter permettere l'allargamento della compagine sociale anche a soggetti diversi dalle cooperative. Nel mese di dicembre 2014 la società ha evidenziato ai soci la necessità di provvedere alla ricapitalizzazione, proponendo la rinuncia parziale al finanziamento soci man mano erogato da destinarsi alla costituzione di una riserva in conto copertura perdite. L'importo di competenza della cooperativa ammonta ad euro 50.000 ed è stato iscritto ad incremento del valore della partecipazione.

QUALITY LIVING SERVICE SCRL

Uno dei progetti di più ampio respiro e proiettati al futuro su cui si è lavorato riguarda la valorizzazione del know how che le cooperative di abitanti hanno acquisito nel corso del tempo riguardo la gestione di grandi patrimoni immobiliari. L'avvento dei fondi ha creato delle buone opportunità imprenditoriali che le cooperative meglio strutturate hanno deciso di cogliere. Pertanto nel mese di ottobre 2014 Ecopolis, Degradi ed Uniabita hanno costituito con quote paritetiche la società Quality Living Service, dedicata alle attività di property, facility e community management, con capitale sociale pari a 90.000 euro. La società utilizzerà personale e competenze delle tre cooperative in funzione delle attività acquisite, tra cui la gestione di un importante patrimonio immobiliare pubblico e due grandi interventi di social housing.

Altre imprese

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
Prospettive Urbane Spa	Milano	7.471.514	8.731.026	(54.798)	12,33	0		16.834
Corcab Sviluppo S.C.	Milano	3.152.720	1.600.422	(47.153)	11,39	0		N/A
Cons. Iniziative Cooperative S.C.	Milano	8.602.203	7.567.261	(1.034.944)	18,67	0		N/A
Cons. Gerenzano ex Nivea	Sesto San Giovanni	150.000	150.000	0	12	0		18.000
Cooperfidi Italia S.C.	Roma	7.448.129	22.370.833	(321.504)	N/A	22.207		22.207
Immob. Palmanova Srl in Liquidazione	Milano	1.300.000	2.804.060	1.118.525	1,01	0		1.220
Corcab Lombardia S.C. in Liq.	Milano	50.000	(4.783.497)	(529.834)	7,81	0		0
Hinterland S.C. in Liquidazione	Milano	50.000	(6.456.456)	(847.329)	0,14	0		0
C.C.F.S	Reggio Emilia	30.159.912	1.101.472.852	740.403	n. 5,936 azioni	5.877		5.877
CEREF	Milano	N/A	N/A	N/A		1.032		N/A
CoopServizi Scrl	Milano	N/A	N/A	N/A		2.427		N/A
Coop. Edil. Centro Storico in Liq.	Milano	N/A	N/A	N/A	0,79	0		0
Coop. Parcheggi S.Siro Gallaratese in Liquidazione	Milano	N/A	N/A	N/A	6,55	0		0

Esseaefte Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	40.000	N/A
Coop. Circoli Nord Ovest Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	0	N/A
Coop. Lombardia Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	4.299	N/A
Fincircoli Cooperativi Lombardi Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	258	N/A
Coop. Italia Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	0	N/A
Società Gestione Circoli Cooperativi Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	103	N/A
Coop. Edif. Zona 18 Srl	Milano	N/A	N/A	N/A	30	N/A

CORCAB SVILUPPO SC

Non si segnalano eventi di rilievo anche per il 2014. Il Consorzio ha come posta principale la partecipazione nel 25% del capitale della società Immobiliare Boffalora Srl - che a sua volta detiene il 30% delle quote della società Draba Srl - per nominali € 10.000. Si mantiene inalterato un fondo svalutazione della partecipazione per € 359.060.

PROSPETTIVE URBANE SPA

La partecipata Euromilano Spa prosegue la strada di una profonda ristrutturazione che ha comportato svalutazioni dei principali assets di bilancio determinando un risultato economico fortemente negativo. L'assemblea di approvazione del bilancio ha deliberato il ripianamento di tali perdite mediante la riduzione del capitale sociale. Pertanto il valore della partecipazione, corrispondente alla frazione di capitale sociale di Euromilano Spa, è passato da Euro 8.877.220 ad Euro 333.238, ovvero pari al 24,56%.

Per quanto riguarda Prospettive Urbane Spa vi sono stati nel corso dell'ultimo anno una serie di importanti passaggi societari di seguito sintetizzati. In data 12 maggio 2014 è stato effettuato un aumento di capitale da Euro 7.471.514 a Euro 7.966.714 mediante la conversione dei versamenti effettuati da una parte dei soci nel corso del 2013, che ha determinato un incremento del capitale sociale pari ad Euro 495.200. In data 15 dicembre 2014 si è tenuta un'assemblea straordinaria poiché la società ha redatto una situazione al 31 Ottobre 2014 che evidenziava una perdita di periodo pari ad Euro 8.594.476, che ha ridotto il patrimonio della società ad Euro 136.549 ed ha reso necessario il ricorso ai provvedimenti previsti dall'art. 2446 C.c.

Al fine di omogeneizzare gli effetti sui soci si è deliberato di attribuire il capitale sociale residuo in misura proporzionale ai soci con le percentuali determinate al 12 maggio 2014, stabilendo inoltre che le azioni siano prive di valore nominale, per cui verrà emesso un certificato azionario per ogni socio del valore corrispondente alla propria quota di partecipazione. Il risultato economico fortemente negativo è stato pressoché totalmente determinato dal recepimento dell'effetto economico della perdita di esercizio e conseguente ripianamento da parte dei soci della partecipata Euromilano Spa.

IMMOBILIARE PALMANOVA SPA

La società era proprietaria di un edificio a Milano già sede di Legacoop Lombardia, poi ceduto a terzi nel 2013. E' stata posta in liquidazione volontaria nel corso del 2014 e sono in corso le operazioni propedeutiche alla progressiva dismissione dell'attivo e conseguente chiusura delle poste del passivo patrimoniale.

CORCAB LOMBARDIA SC

Nel corso del 2014 una delle partite più significative in capo a Corcab Lombardia ha trovato conclusione, ovvero la definitiva chiusura di Reset Spa in liquidazione. Corcab chiude l'esercizio 2014 con una perdita di Euro 791.748, di cui 622 mila ascrivibili all'effetto economico negativo originato dalla chiusura di Reset. Non vi è incidenza sul bilancio della cooperativa in quanto la partecipazione è già stata integralmente svalutata nel corso degli esercizi precedenti.

HINTERLAND SC

La partecipazione è già stata integralmente svalutata. Sta comunque proseguendo nel percorso volto alla definitiva cessione del Campus Universitario di Castellanza, la cui gestione è stata nel frattempo affidata all'Università stessa, la LIUC. La cooperativa chiude il proprio bilancio sistematicamente in perdita, in quanto non in grado di assorbire l'ammontare degli oneri finanziari sui finanziamenti ricevuti e degli ammortamenti generati dal fabbricato.

COINCO SC

Il Consorzio Iniziative Cooperative è stato costituito per farsi carico della gestione di alcune partite complesse e delicate. Man mano che le questioni si chiudono ne vengono recepiti gli effetti economici e patrimoniali, che si riflettono specularmente sui bilanci delle cooperative socie. Nel 2014 sono state definitivamente chiuse due

società, Campuscertosa e Reset, il cui effetto economico negativo sul bilancio del Consorzio è stato pari a circa Euro 2,9 milioni, a fronte di una perdita complessiva pari a circa Euro 3,06 milioni. Alla luce del quadro economico complessivo e nell'ottica della maggior prudenza, la partecipazione è stata svalutata in toto.

CONSORZIO GERENZANO Ex NIVEA

Al fine di meglio coordinare le attività di valorizzazione dell'area acquisita pro-indiviso insieme alle principali cooperative di abitanti, è stato costituito un Consorzio di scopo con quote coincidenti a quelle della proprietà dell'area. Sono state completate le attività di bonifica dell'area ed attualmente sono in corso le attività volte alla valorizzazione dell'intervento e ad una sua parziale o totale cessione a terzi.

Le variazioni intervenute sono conseguenti a:

Incrementi	Acquisti	Rivalutazioni	Importo
Imprese controllate	1.037.242		1.037.242
Imprese collegate	80.000	45.217	125.217
Altre imprese	30		30
	1.117.272	45.217	1.162.489

Nell'esercizio è stata acquisita la totalità delle quote della Milano Sud-Ovest Srl, è stata costituita la Quality Living Service Srl, insieme ad altre due importanti cooperative operanti nell'area di Milano e provincia, di cui si detiene una quota paritetica pari a Euro 30.000; è stata ripristinata la partecipazione in Settimo Borgo Srl per Euro 15.217 per un'erronea imputazione di perdite pregresse a riduzione della partecipazione ed è stata incrementata la stessa partecipazione per Euro 50.000 con utilizzo parziale del credito vantato per la costituzione di una riserva a copertura perdite future; infine, è stata ripristinata la partecipazione in COSVIN Srl, in precedenza svalutata per copertura di perdite pregresse.

Decrementi	Cessioni	Svalutazioni	Importo
Imprese controllate			
Imprese collegate	55.162	329.850	385.012
Altre imprese		1.808.634	1.808.634
	55.162	1.138.484	2.193.646

Nell'esercizio si è ceduta la quota detenuta in Damara Srl. Le svalutazioni sono imputabili a copertura perdita perdite, in particolare Euro 1.369.932 per Prospettive Urbane Spa, e accantonamenti a fondi svalutazione in previsione di perdite future, in particolare COINCO Srl per Euro 191.307 e Residenze Tiziana Srl per Euro 209.554.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Per le partecipazioni in imprese controllate o collegate, valutate al costo di acquisto, che hanno un valore d'iscrizione in bilancio superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata (COSVIN Srl), si rileva che le perdite hanno carattere temporaneo, poiché il valore della partecipazione è a finanziamento di immobili merce già realizzati ed in attesa di essere ceduti.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Crediti

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione
Imprese controllate					
Imprese collegate	72.450		(72.450)		
Altri	65.523		(21.124)	44.399	
Arrotondamento					

137.973

(93.574)

44.399

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi sono iscritte tra i crediti in altre imprese ovvero in imprese controllate o collegate qualora la Coop. Degradi possa esprimere in assemblea ordinaria dei soci la maggioranza o più di un quinto dei diritti di voto.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.) non è significativa poiché la cooperativa svolge interamente la sua attività nella provincia di Milano.

Altri titoli

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Titoli a cauzione				
Titoli in garanzia				
Altri (F.do svalutazione titoli immob.ti)	4.000.000		2.500.000	1.500.000
	4.000.000		2.500.000	1.500.000

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della società; risultano iscritti al valore nominale e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore". Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
35.259.177	91.150.290	(55.891.113)

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

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

Le rimanenze al 31/12/2014 sono composte da:

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Milano - Fratelli Zoia (Giroconto)	4.902.459		(4.902.459)
Rozzano - Parco delle Rogge	5.390.880	3.937.803	(1.453.077)
Milano - Cascina Merlata	10.701.389	0	(10.701.389)
Canneto Pavese	50.498	50.498	0
Gerenzano - ex Nivea	781.994	417.000	(364.994)
PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	21.827.220	4.405.301	(17.421.918)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Milano - Fratelli Zoia (Giroconto)	0	1.296.500	1.296.500
Rozzano - Cons. Rozzano Casacoop	1.984.478	884.286	(1.100.192)
Corsico - area Burgo edifici G	1.805.875	484.858	(1.321.017)
Assago - Camelia/Margherita	22.155.792	6.138.926	(16.016.865)
Assago - Rosa/Garofano	21.430.023	6.030.436	(15.399.586)
Immobili merce	167.602	167.602	0
Milano - PruBovisa	126.042	45.000	(81.042)
Buccinasco - via Rossa Guido 10	1.843.384	1.198.115	(645.269)
Milano - Conca Fallata	9.589.309	5.458.589	(4.130.720)
Bareggio	3.423.536	3.253.616	(169.920)
Rozzano 2RZ/6 2 - via cooperazione	5.909.253	5.357.565	(551.688)
Milano - Pru Certosa	288.553	40.000	(248.553)
Milano - R11 Prucertosa	126.000	60.000	(66.000)
Buccinasco - area Cantoni lotto D	145.000	0	(145.000)
Assago - via Matteotti	139.257	139.257	0
Corsico - area Burgo lotto B4	256.189	299.124	42.935
F.do svalutazione rimanenze	(67.223)	0	67.223
PRODOTTI FINITI	69.323.070	30.853.876	(38.469.194)

Si precisa che il fondo svalutazione magazzino ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Fondo svalutazione magazzino a inizio esercizio	67.223
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(67.223)
Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio	0
Saldo fondo svalutazione magazzino a fine esercizio	0

Di Seguito si dettagliano ulteriormente le variazioni dell'esercizio:

Intervento	31-12-2013	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31-12-2014
Assago - Camelia/Margherita	22.155.792		(16.016.865)	0	6.138.927
Assago - Rosa/Garofano	21.430.023		(15.399.586)	0	6.030.437
Assago - via Matteotti	139.257		0	0	139.257
Bareggio	3.423.536		(9.091)	(160.829)	3.253.616
Buccinasco - area Cantoni lotto D	145.000		(145.000)	0	0
Buccinasco - via Rossa Guido 10	1.843.384		(645.269)	0	1.198.115
Canneto Pavese	50.498		0	0	50.498
Corsico - area Burgo edifici G	1.805.875		(609.817)	(711.200)	484.858
Corsico - area Burgo lotto B4	256.189	42.935	0	0	299.124
Gerenzano - Ex Nivea	781.994		0	(364.994)	417.000
Immobili merce	167.602		0	0	167.602
Milano - Cascina Merlata	10.701.389		(10.701.389)	0	0
Milano - Conca Fallata	9.589.309		(3.672.428)	(458.292)	5.458.589
Milano - Pru Certosa	288.553		(200.002)	(48.551)	40.000
Milano - PruBovisa	126.042		(30.215)	(50.827)	45.000
Milano - R11 Prucertosa	126.000		(36.000)	(30.000)	60.000
Milano - via Fratelli Zoia	4.902.459	688.418	(4.294.377)	0	1.296.500
Rozzano - Cons. Rozzano Casacoop	1.984.478		(944.142)	(156.050)	884.286
Rozzano - Parco delle Rogge	5.390.880		0	(1.453.077)	3.937.803
Rozzano 2RZ/6 2 - via cooperazione	5.909.253		(551.688)	0	5.357.565
Fondo Svalutazione	(67.223)	67.223			0
	91.150.290	798.576	(53.255.869)	(3.433.820)	35.259.177

II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
12.347.992	18.252.929	(5.904.937)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2426, primo comma, n. 6, C.c.)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	2.051.816	247.914		2.299.730
Verso imprese controllate	2.629.715	508.000		3.137.715
Verso imprese collegate	2.029.729	3.419.402		5.449.131
Crediti tributari	380.386			380.386
Imposte anticipate		704.801		704.801

Verso altri	376.229		376.229
	7.467.875	4.880.117	12.347.992

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi sono iscritte tra i crediti in altre imprese ovvero in imprese controllate o collegate qualora la Coop. Degradi possa esprimere in assemblea ordinaria dei soci la maggioranza o più di un quinto dei diritti di voto.

Si precisa che non sono state intraprese operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

I crediti v/clienti di Euro 2.454.648, al lordo dei fondi svalutazione accantonati sono calati di Euro 300.586 rispetto all'esercizio precedente; al 31/12/2014 i saldi d'ammontare superiore a Euro 20.000 sono costituiti:

Gamma R3 Srl	250.403
Residenza Buccinasco	64.195
Coop. Solidarnosc Soc. Coop.	54.620
Airycon S.r.l.	41.740
Vodafone Omnitel B.V.	33.720
Sanpaololeasint Spa	33.000
Good Market S.r.l.	23.575
N. 18 Soci Persone Fisiche	<u>471.216</u>
	972.468

Il F.do Svalutazione Crediti è stato incrementato di Euro 277.629 per un valore al 31/12/2014 di Euro 558.396 pari al 20% del saldo Clienti di Euro 2.700.162, al lordo delle poste inerenti le partecipate per Euro 409.907 e dei saldi avere di Euro (164.393), nonché delle fatture da ricevere di Euro 91.819.

Le altre poste di credito verso clienti sono composte da Euro 220.414 per effetti e da Euro 91.144 per fatture di recupero manutenzioni straordinarie su diversi stabili destinati all'assegnazione in godimento ai soci, con un decremento di Euro 127.267 rispetto all'esercizio precedente.

La composizione dei crediti v/imprese Controllate è così dettagliata secondo scadenza:

Crediti v/Controllate < 12 mesi	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Finanziamento ad "Housing e Futuro Srl"	2.206.000	2.206.000	0
G/C da fornitore "Cultura e Servizi"		63.351	63.351
G/C da Debiti verso "Housing e Futuro Srl"	13	13	0
G/C da Cliente "Housing e Futuro Srl"		360.351	360.351
	2.206.013	2.629.715	423.702

Crediti v/Controllate > 12 mesi	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Credito v/Milano Sud Ovest S.r.l.	400.000	508.000	108.000

La composizione dei crediti v/imprese Collegate è così dettagliata secondo scadenza:

Crediti v/Collegate < 12 mesi	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Damara c/finanziamento soci	38.873	0	(38.873)
COSVIN c/finanziamento soci	2.015.828	1.973.000	(42.828)
G/C da fornitore "Cons. Rozzano Casacoop"		6.675	6.675
G/C da Crediti Diversi (Damara, COSVIN)	2.249	497	(1.752)
G/C da Clienti (COSVIN, Residenze Tiziana)	59.206	49.557	(9.649) Riclassifica 2014
	2.116.156	2.029.729	(86.427)

Crediti v/Collegate > 12 mesi	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Finanziamento Settimo Borgo	949.369	975.769	26.400 Riclassifica 2014
Finanziamento infruttifero Immobiliare Boffalora	793.000	1.043.000	250.000 Riclassifica 2014

Finanziamento Residenze Tiziana	2.434.383	2.402.133	(32.250)	Riclassifica 2014
G/C Fondi svalutazione	(82.892)	(1.001.500)	(918.608)	Riclassifica 2014
	4.093.860	3.419.402	(674.458)	

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

Crediti Tributari	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
IRES: acconti dell'esercizio	514.013	191.235	(322.778)
Credito v/erario per ritenute su cedole obbligazioni	11.269	24.443	13.174
Crediti v/erario c/ritenute su versamento box	60.185	40.807	(19.378)
IRAP: acconti dell'esercizio	46.443	40.857	(5.586)
Credito v/erario c/IVA	1.037.757	0	(1.037.757)
Credito v/erario < 12mesi per rimborso IVA	2.600.000	0	(2.600.000)
Credito v/erario in compensazione c/IRES	0	29.932	29.932
Credito v/erario in compensazione c/IVA	0	50.739	50.739
Varie Residuali	3.579	2.373	(1.206)
	4.273.246	380.386	(3.892.860)

Da rilevare l'incasso del rimborso IVA per Euro 2,6 milioni e l'utilizzo del credito IVA in compensazione.

I crediti verso altri, al 31/12/2014 sono così costituiti:

CREDITI V/ALTRI < 12 MESI	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Crediti v/soci per ammissione	12.412	13.066	654
Crediti v/soci per rivalsa mutuo	0	84.860	84.860
Crediti v/soci per cause in corso	38.116	11.100	(27.016)
Crediti diversi v/soci	49.788	21.881	(27.907)
Acconti a fornitori	14.122	13.217	(905)
Credito v/fornitori per nota di credito da ricevere	52.869	110.425	57.556
Crediti per Corcab per Rozzano	14.277	14.277	0
Credito v/Comune di Corsico per finanziamento intervento	589.608	0	(589.608)
Crediti v/Edilvit per cessione credito ex Vigneti	334.551	0	(334.551)
Crediti v/Regione Lombardia per finanziamenti	124.514	90.357	(34.157)
Crediti diversi	247.539	303.008	55.469
Prestito a Coop Servizi	14.062	14.062	0
Prestito a Co.R.C.Ab. per Prucertosa lotti R6-R7-R9	79.240	79.240	0
Prestito sociale a Società Gestione Circoli Coop	15.989	18.090	2.101
CCFS	177.365	5.502	(171.863)
Varie Residuali	8.287	6.357	(1.930)
Riclassifica fornitori saldo dare	0	23.945	23.945
Fondi Svalutazione	(432.808)	(433.158)	(350)
	1.339.931	376.229	(963.702)

Le imposte anticipate per Euro 704.801 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2013	931.455		931.455
Utilizzi nell'esercizio	(39.060)		(39.060)
Accantonamenti esercizio	1.288.399		1.288.399
Saldo al 31/12/2014	2.172.793		2.172.793

Sui crediti incassabili oltre i 12 mesi d'ammontare rilevante, pari a circa Euro 5.413.878, Euro 2.402.133 sono relativi al finanziamento alla Residenze Tiziana Srl sono stati fruttiferi d'interesse al tasso medio dello 0,95% per Euro 22.742; la restante quota, laddove fruttifera, ha prodotto interessi per Euro 1.404 complessivi.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.)

Crediti per Area Geografica	V / Clienti	V / Controllate	V / collegate	V / altri	Totale
Italia	2.299.730	3.137.715	5.449.131	376.229	11.262.805
Totale	2.299.730	3.137.715	5.449.131	376.229	11.262.805

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.560.194	3.036.927	(1.476.733)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
In imprese controllate				
In imprese collegate				
Altre partecipazioni				
Azioni proprie				
Altri titoli	3.036.927	2.500.000	(1.476.733)	4.060.194
	3.036.927	2.500.000	(1.476.733)	4.060.194

I titoli al 31/12/2014 sono costituiti da quote al fondo comune di tesoreria della B.ca Popolare di Milano per Euro 5.338, da polizze assicurative a capitalizzazione Unipol di Euro 1.554.556 e da obbligazioni BPM per Euro 2,5 milioni scadenti entro 12 mesi; i titoli sono iscritti al costo di acquisto rivalutato/rettificato in base alle comunicazioni dell'istituto erogante.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
384.567	1.630.033	(1.245.466)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	369.859	1.619.700
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	14.708	10.333
Arrotondamento		
	384.567	1.630.033

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
108.759	203.040	(94.281)

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

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

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

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi su proventi finanziari	77.826
Risconti attivi su assicurazioni infrannuali	8.584
Risconti attivi diversi	22.349
	108.759

Passività**A) Patrimonio netto**

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

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni	
	40.149.661	48.410.431	(8.260.770)	
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	1.020.734	38.005	(22.616)	1.036.124
Riserva da sovrapprezzo azioni.				
Riserve di rivalutazione	34.293.031			34.293.031
Riserva legale	3.610.168			3.610.168
Riserve statutarie	10.175.753		(699.623)	9.476.130
Varie altre riserve	10.367	2		10.369
Fondo contributi in conto capitale	10.359			10.359
Riserva per conversione EURO	10			10
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	2		0
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utili (perdite) dell'esercizio	(699.622)	(8.276.161)	699.622	(8.276.161)
Totale	48.410.431	(8.238.154)	(22.617)	40.149.661

Di seguito si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto:

Descrizione	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31/12/2014
Capitale			38.005	(22.616)		1.036.124
Riserva da sovrapprezzo azioni						
Riserve di rivalutazione						34.293.031
Riserva legale						3.610.168
Riserve statutarie		(699.623)				9.476.130
Altre riserve						
Riserva straordinaria						
Varie altre riserve		2				10.369
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utili (perdite) dell'esercizio		669.622	(8.276.161)			(8.276.161)
Totale		1	(8.238.156)	(22.616)		40.149.661

Si evidenzia di seguito la variazione della compagine sociale:

+	Soci al 31/12/2013	5.713
+	Incrementi dell'esercizio	149
-	decrementi dell'esercizio	-117
=	Soci al 31/12/2014	5.745

Il capitale sociale di euro 1.036.124 è diviso in numero 5.745 quote, così suddivise (Articolo 2427, numero 17 C.c.):

numero quote	valore unitario	importo totale
1	0,00	0
73	5,16	377
1.888	15,49	29.245
1	20,65	21
1.327	25,82	34.263
1	41,31	41
1	51,60	52
2	51,64	103
224	258,20	57.837
312	258,22	80.565

1.912	260,00	497.120
1	284,02	284
1	516,42	516
1	335.700,00	335.700
5.745		1.036.124

Si specifica che il capitale sociale può essere rimborsato ai soci solo a seguito di presentazione di domanda di recesso secondo le modalità previste dallo statuto e dalla normativa vigente.

Le poste di patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, possibilità d'utilizzazione e distribuibilità:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	1.036.124	B			
Riserve di rivalutazione	34.293.031	B			
Riserva legale	3.610.168	B			
Riserve statutarie	9.476.130	B			
Altre riserve	10.369	B			
Utili (perdite) portati a nuovo		B			
Totale	48.425.822				
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

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

Si riporta l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (art. 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

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
Riserve di capitale	0	0	0	0	0	0
Riserve di utili	0	0	0	0	699.623	0
Utili portati a nuovo	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	699.623	0

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato Patrimoniale, nel 2013 è stata inserita una riserva da arrotondamento pari a euro 2.

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserve di rivalutazione Legge 72/1983	337.316	
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	33.955.715	
Totale	34.293.031	

Composizione della voce Riserve statutarie:

Riserve	Importo
Riserva straordinaria art. 12 Legge 904/77	9.535.212
Rettifiche da condono	(59.082)
Totale	9.476.130

B) Fondi per rischi e oneri

(articolo 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni	
	510.437	766.665	(256.228)	
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite	43.435			43.435
Altri	684.596		(258.826)	425.770
Fondo mutualistico per attività sociali	38.634	2.598		41.232
	766.665	2.598	(258.826)	510.437

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2014, pari a Euro 425.770, risulta così composta:

Descrizione	Saldo 31/12/2014
Fondo manutenzioni straordinarie	74.886
Controversie legali in corso	200.000
Fondo caldaie autonome	150.884

La voce "Fondo mutualistico per attività sociali" è un accantonamento per future attività a favore dei soci e di terzi, ai sensi art. 2545-quater C.C..

Nello stato patrimoniale il Fondo mutualistico per attività sociali è iscritto tra gli altri fondi.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(articolo 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	346.880	350.925	(4.045)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	350.925	69.653	(73.698)	346.880

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

D) Debiti

(articolo 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	108.518.526	160.938.029	(52.619.053)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per prestito sociale	15.025.529	12.634.004		27.659.533
Debiti verso banche	12.035.785	54.299.124		66.334.909
Debiti verso altri finanziatori		1.595.994		1.595.994
Acconti	3.770.920			3.770.920
Debiti verso fornitori	3.657.579			3.657.579
Debiti verso imprese controllate	94.000			94.000
Debiti verso imprese collegate	50.153			50.153
Debiti tributari	2.584.016			2.584.016
Debiti verso istituti di previdenza	47.644			47.644

Altri debiti	1.288.491	1.235.287	2.523.778
	38.629.117	69.764.409	108.393.526

Nello stato patrimoniale i debiti verso cooperative / consorzi, qualora non ricompresi tra le imprese controllate / collegate, e i debiti verso soci sono iscritti tra gli altri debiti, mentre i debiti per prestito sociale sono iscritti tra i debiti verso altri finanziatori.

DEBITI	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
debiti verso soci per finanziamenti			
- esigibili entro l'anno successivo	16.216.991	15.025.529	(1.191.463)
- esigibili oltre l'anno successivo	11.478.916	12.634.004	1.155.089
	27.695.907	27.659.533	(36.374)
debiti verso banche			
- esigibili entro l'anno successivo	42.171.704	12.035.785	(30.135.919)
- esigibili oltre l'anno successivo	53.021.202	54.299.124	1.277.922
	95.192.906	66.334.909	(28.857.997)
debiti verso altri finanziatori			
- esigibili entro l'anno successivo	0	0	0
- esigibili oltre l'anno successivo	1.592.809	1.595.994	3.186
	1.592.809	1.595.994	3.186
acconti			
- esigibili entro l'anno successivo	19.564.192	3.770.920	(15.793.273)
- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	19.564.192	3.770.920	(15.793.273)
debiti verso fornitori			
- esigibili entro l'anno successivo	9.363.177	3.657.579	(5.705.597)
- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	9.363.177	3.657.579	(5.705.597)
debiti verso imprese controllate			
- esigibili entro l'anno successivo	0	94.000	94.000
- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	0	94.000	94.000
debiti verso imprese collegate			
- esigibili entro l'anno successivo	213.357	50.153	(163.204)
- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	213.357	50.153	(163.204)
debiti tributari			
- esigibili entro l'anno successivo	559.783	2.584.016	2.024.233
- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	559.783	2.584.016	2.024.233
debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale			
- esigibili entro l'anno successivo	55.667	47.644	(8.023)
- esigibili oltre l'anno successivo	0	0	0
	55.667	47.644	(8.023)
altri debiti			
- esigibili entro l'anno successivo	5.525.155	1.288.491	(4.236.664)
- esigibili oltre l'anno successivo	1.175.076	1.235.287	60.211
	6.700.231	2.523.778	(4.176.453)
Totale Debiti	160.938.029	108.318.526	(52.619.502)

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

Le voci di debito più rilevanti al 31/12/2014 risultano così costituite:

ACCONTI	31/12/2014
Assago Bazzana inferiore: c/costruzione	1.437.950
Conca Fallata c/costruzione	741.773
Rozzano: c/costruzione	296.359
Zoia: c/costruzione	253.810
Riclassifica Quota Mutui Frazionati	247.214
Buccinasco: c/costruzione lotto E	237.156
Corsico: c/costruzione Burgo convenzionata	190.395
Riclassifica da CLIENTI saldo avere	137.275
Bareggio: c/costruzione	86.960
Anticipazioni da clienti	78.182
Debiti v/clienti x caparre ricevute	35.000
Burgo B4: c/costruzione	19.231
Rozzano-Casacoop: c/costruzione	9.615
	3.770.920

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti da clienti per forniture di beni e servizi non ancora effettuate; la voce comprende gli acconti, con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie, nonché gli acconti sull'acquisto in proprietà degli immobili, in costruzione o finiti, destinati alla vendita e ricompresi nelle rimanenze di magazzino.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2014, pari a Euro 66.334.909, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili è così composto:

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Bp Lodi c/c		24.555	24.555
Bpm c/c 1	4.478.080	1.548.114	(2.929.966)
Bpm c/c 2	2.813.409	3.478.858	665.449
Intesa c/c (Parco delle Rogge)	47.792	47.930	138
Intesa APC (Parco delle Rogge)	2.134.879	2.500.000	365.121
Intesa c/c Cascina Merlata 1	4.875.339	0	(4.875.339)
Intesa c/c Cascina Merlata 2	2.117.545	0	(2.117.545)
Mutuo Bpm 0373711 - Burgo edificio B4	62.914	61.843	(1.071)
Mutuo S.Paolo 608635 - TR4 Trezzano negozio "A"	2.557	0	(2.557)
Mutuo S.Paolo 608636 - TR4 Trezzano negozio "D"	4.649	0	(4.649)
Mutuo S.Paolo 608638 - TR4 Trezzano negozio "B"	3.138	0	(3.138)
Mutuo Bpm 04312522 - fabbricati diversi	10.542.112	9.597.257	(944.855)
Mutuo Intesa San Paolo-0012061871512 via Silla	360.000	1.560.000	1.200.000
Mutuo Intesa S.Paolo 3087855 - Cacciatori 12/a	17.274	0	(17.274)
Mutuo Intesa S.Paolo 13595873 - Rozzano	2.191.205	2.087.195	(104.010)
Mutuo Intesa S.Paolo 3029311/5011 - Assago	28.881	25.690	(3.190)
Mutuo Bpm 4247760 - Fratelli Zoia affitto	1.835.000	2.250.000	415.000
Mutuo Bpm 4247761 - Fratelli Zoia vendita	3.360.000	0	(3.360.000)
Mutuo Bpm 200/04116112 - Burgo edifici F	7.931.566	7.702.002	(229.564)
Mutuo Bpm 200/04116167 Burgo edifici F	1.641.014	1.593.518	(47.496)
Mutuo Bpm 0530214 - via Rasario	3.675.853	3.596.058	(79.794)
Mutuo Bpm 9852670 - Caldera 111	0	1.980.000	1.980.000
Mutuo Bpm 0308334 - Benedetto Cacciatori 12	4.183.883	4.069.835	(114.047)
Mutuo Bpm 0530222 - via Roma	3.675.853	3.596.059	(79.794)
Mutuo frazionato Burgo lotto B4	155.637	154.430	(1.208)
Mutuo frazionato Buccinasco lotto D	80.000	0	(80.000)
Mutuo frazionato Rozzano	2.514.464	2.566.742	52.278
Mutuo frazionato Rozzano integrazione	956.502	972.822	16.319
Mutuo frazionato Conca Fallata	6.023.940	3.876.219	(2.147.721)
Mutuo frazionato Burgo edifici G	663.000	206.000	(457.000)
Mutuo frazionato Bareggio - via Piave	2.735.790	2.508.843	(226.947)
Mutuo frazionato Buccinasco - lotto E	1.803.866	1.231.588	(572.277)
Mutuo frazionato CRC - quota 17	1.277.244	679.711	(597.533)
Mutuo frazionato Assago-Bpm	10.970.900	3.835.969	(7.134.931)
Mutuo frazionato Assago-Bp Lodi	12.028.622	3.857.060	(8.171.562)
Mutuo frazionato via Fratelli Zoia-Milano	0	973.825	973.825
G/C QUOTA ad ACCONTI	0	(247.214)	(247.214)
TOTALE DEBITI V/BANCHE	95.192.906	66.334.909	(28.857.997)

Movimentazione dei mutui e prestiti

I mutui relativi agli immobili di proprietà della cooperativa destinati all'assegnazione in godimento ai soci sono:

Banca	Mutuo	Data attivazione	Capitale originario	Capitale al 31/12/2014	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	di cui oltre 5 anni	Scad.	Ipoteche da contratto
Bpm	Bpm 0373711-Burgo edificio B4	11/12/2007	68.000	61.843	1.147	60.696	55.230	30/11/2037	136.000
Bpm	Bpm 04312522-fabbricati diversi	04/12/2013	11.000.000	9.597.257	980.138	8.617.119	4.316.675	30/06/2023	33.000.000
Intesa	Intesa San Paolo 0012061871512-via Silla			1.560.000		1.560.000			4.800.000
Intesa	Intesa San Paolo 13595873 - Rozzano		2.801.000	2.087.195	80.317	2.006.878	1.654.479	30/06/2033	5.349.779
Intesa	Intesa San Paolo 3029311/5011-Assago		144.788	25.690	3.373	22.318	6.780	30/06/2021	253.617
Bpm	Bpm 4247760 - Fratelli Zoia affitto	09/10/2014	2.250.000	2.250.000	46.351	2.203.649	2.003.307	31/12/2044	4.500.000
Bpm	Bpm 200/04116112-Burgo edifici F	13/04/2010	8.700.000	7.702.002	234.178	7.467.823	6.483.084	30/06/2040	17.400.000
Bpm	Bpm 200/04116167-Burgo edifici F	13/04/2010	1.800.000	1.593.518	48.451	1.545.067	1.341.328	30/06/2040	3.600.000
Bpm	Bpm 0530214-via Rasario	10/01/2008	4.000.000	3.596.058	84.336	3.511.723	3.123.569	31/03/2037	8.000.000
Bpm	Bpm 9852670-Caldera 111			1.980.000		1.980.000			12.000.000
Bpm	Bpm 0308334-Benedetto Cacciatori 12	30/06/2004	5.000.000	4.069.835	120.641	3.949.194	3.392.735	01/03/2034	15.000.000
Bpm	Bpm 0530222-via Roma	23/10/2007	4.000.000	3.596.059	84.336	3.511.723	3.123.570	31/03/2037	8.000.000
			39.763.788	38.119.457	1.683.267	36.436.191	25.500.756		112.039.396

I mutui relativi agli immobili destinati all'assegnazione in proprietà ai soci sono:

Banca	Mutuo	Data attivazione	Capitale originario	Capitale al 31/12/2014	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	di cui oltre 5 anni	Scadenza	Ipoteca
Bpm	frazionato Burgo lotto B4	11/12/2007	170.000	152.686	3.138	149.549		30/11/2037	340.000
Bpm	frazionato Rozzano	17/06/2011	2.632.000	2.433.782	60.625	2.373.157		30/06/2041	5.264.000
Bpm	frazionato Rozzano integrazione	17/06/2011	1.210.000	933.936	149.496	784.441			2.420.000
Unipol	frazionato Conca Fallata		4.202.000	3.856.131	559.730	3.296.400	2.601.980	31/05/2041	8.404.000
Bpm	frazionato Burgo edifici G	13/10/2011	386.000	353.624	177.370	176.255	141.841	31/12/2021	772.000
Bpm	frazionato Bareggio - via Piave	13/10/2011	2.516.900	2.387.581	47.866	2.339.715	1.709.637	31/12/2041	5.261.800
Bpm	frazionato Buccinasco - lotto E	26/05/2011	1.232.000	1.135.414	370.143	765.271	145.926	31/05/2041	2.632.000
Unipol	frazionato CRC - quota 17	13/03/2013	679.711	679.711	13.430	666.281	606.102	30/09/2041	1.359.422
Bpm	frazionato Assago-Bpm	20/09/2013	3.917.000	3.835.969	512.857	3.323.113	1.503.954	31/12/2043	7.834.000
BpLodi	frazionato Assago-BpLodi		3.833.060	3.833.060	649.189	3.183.871	492.913	31/01/2020	7.666.120
Bpm	frazionato via Fratelli Zoia-Milano	31/05/2014	985.000	973.825	350.556	623.269	560.222	30/06/2044	1.970.000
			21.961.671	20.761.392	2.898.459	17.862.934	7.926.326		43.923.342

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	27.695.507
Versamenti del periodo	7.792.694
Interessi capitalizzati	582.873
Prelievi	(8.411.541)
Saldo al 31/12/2014	27.659.533

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti.

Nel corso dell'anno si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale al tasso medio lordo del 2,47%.

Il rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa è:

Descrizione	31/12/2014
A Valore del prestito sociale	27.659.533
B Patrimonio netto di riferimento	49.110.053
C Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto (A/B)	0,56

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

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

I debiti v/altri finanziatori sono costituiti da un finanziamento regionale rivalutato ogni anno dell'incremento dell'indice Istat per famiglie di operai e impiegati (FOI), da rimborsare a partire dal 2035.

Debito v/Altri Finanziatori	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Debito v/Regione Lombardia	1.592.809	1.595.994	3.186

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427,

primo comma, n. 6, C.c.)

Debiti per Area Geografica	v/Fornitori	v/Controllate	v/Collegate	v/Altri	Totale
Italia	3.657.579	94.000	50.193	2.523.778	6.325.550
Totale	3.657.579	94.000	50.193	2.523.778	6.325.550

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali: (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Ente	n° mutuo	Valore	Ipoteca
				Immobile
1	Intesa San Paolo	13595873	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	3029311	253.617	Assago – via Matteotti Giacomo
4	Bpm	43212522	33.000.000	Milano – fabbricati di Quinto Romano
5	Bpm	4116112	17.400.000	Corsico – area Burgo edificio F
6	Bpm	308334	15.000.000	Milano – via Cacciatori Benedetto 12
7	Bpm	9852670	12.000.000	Milano – via Caldera 111
8	Bpm	530222	8.000.000	Corsico – via Roma 28
9	Bpm	530214	8.000.000	Milano – via Giovan Battista Rasario 3
10	Bpm		7.834.000	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
11	Bpm		7.684.000	Rozzano – via della Cooperazione: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
12	Bpm		5.261.800	Bareggio – via Piave: : mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
13	Bpm	4247760	4.500.000	Milano – piazza della Cooperazione, intervento a proprietà indivisa
14	Bpm	4116167	3.600.000	Corsico – area Burgo edificio F
15	Bpm		2.632.000	Buccinasco - Cantoni lotto E: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
16	Bpm		1.970.000	Milano – piazza della Cooperazione, intervento a proprietà divisa: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
17	Bpm		772.000	Corsico – Burgo edifici G: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
18	Bpm		476.000	Corsico-Burgo edificio B4: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
19	Unipol Banca		8.404.000	Milano – Conca Fallata area “ex Cartiera Binda”: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
20	Unipol Banca		1.359.422	Rozzano – area residenziale a parte del Lotto 2RZ6bis

		Ipoteca	
Ente	n° mutuo	Valore	Immobile
21	Bp Lodi	7.666.120	Assago - località Cascina Bazzana Inferiore edifici Rosa e Garofano: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
TOTALE		155.962.738	

Per i debiti verso imprese controllate per Euro 94.000 hanno natura commerciale verso la controllata Cultura e Servizi; per i debiti verso società collegate si riporta la tabella:

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione	
Debiti v/ partecipate per int. Burgo (Damara Srl)	140.579	0	(140.579)	Ceduta nel 2014
Debiti v/Consorzio Casacoop - Rozzano	12.153	4.653	(7.500)	Riclassifica 2014
G/C Debiti V/COSVIN da Fornitori	60.625	45.500	(15.125)	Riclassifica 2014
	213.357	50.153	(163.204)	

Il dettaglio dei Debiti Tributari è così suddiviso:

DEBITI TRIBUTARI	Saldo 31/12/2014
V/erario c/IVA	2.351.431
V/erario c/ritenute su depositi sociali	151.735
V/erario c/Irpef stipendi	34.203
V/erario c/Irap	22.472
V/erario c/Irpef compensi	12.705
Debiti v/Comuni	9.965
Altri V/erario	1.505
	2.584.016

La voce "Debiti tributari" accoglie le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Da evidenziare il debito IVA conseguente alla cessione dell'area di Cascina Merlata a Milano.

Il dettaglio della voce Altri Debiti è così suddiviso:

ALTRI DEBITI	31/12/2014
Debiti v/clienti-assegnatari per depositi cauzionali	1.203.595
Debito v/Coop Zona 18 su acquisto finanz. Residenza Tiziana	530.183
Debiti v/condomini	226.096
Debiti v/ ex-partecipate per int. Burgo (Damara Srl)	130.106
Debiti diversi	119.885
Debito v/consorziati CRC ex 550	45.102
Debito v/ex soci per rimborso quota	37.553
Debiti v/dipendenti	37.286
Debiti v/Corcab	27.748
Riclassifica clienti saldo avere	27.118
Debito v/assegnatari immobili Trezzano sul Naviglio	25.660
Depositi cauzionali per locazioni commerciali	22.634
Debiti v/soci c/interessi da liquidare	20.916
Debito v/Collegio Sindacale	18.250
Prenotatari Milano - Area "Conca Fallata"	16.800
Debito v/soci per depositi cauzionali	9.059
Debito v/soci c/prenotazione alloggi	8.225
Debito v/soci per interessi lordi su libretti estinti	5.968
Debiti v/clienti per note di credito da emettere	3.916
Varie Residuali	7.678
	2.523.778

La cessione della partecipazione nella Damara Srl ha comportato la riclassificazione del debito di Euro 130.106 dai debiti v/imprese collegate ai debiti v/altre imprese. Da rilevare l'incremento dei debiti v/condomini rispetto al 2013

per Euro 125.333. I debiti per cauzioni passive sono oltre l'esercizio successivo.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
4.537.984	4.541.685	(3.701)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Al 31/12/2014 i ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano ad Euro 3.469.265.

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

Descrizione	Saldo 31/12/2014
Ratei passivi	110.771
Risconti passivi	3.403
Risconti passivi contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione	1.138.451
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia	449.108
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via Silla	355.249
Risconti passivi contributo Comune Corsico-via lotti	2.481.002
	4.537.984

Conti d'ordine (articolo 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	34.358.744	52.520.664	(18.961.920)
Impegni assunti dall'impresa			
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine			
	34.358.744	52.520.664	(18.961.920)

I Conti d'Ordine sono così dettagliati:

FIDEIUSSIONI IVA	31/12/2013	Variazione	31/12/2014	Pro Quota	Scadenza
rimborso IVA 2004 Milano Sud Ovest	378.850	(378.850)			
rimborso IVA 2005 Milano Sud Ovest	679.438	(679.438)			
rimborso IVA 2005	1.436.045	(1.436.045)			
rimborso IVA 2008	1.372.759		1.372.759		16/08/2016
rimborso IVA 2009	1.655.292		1.655.292		31/07/2015
rimborso IVA 2011	2.165.213		2.165.213		17/01/2017
rimborso IVA - R11 Pru Certosa	26.527	(26.527)			
S2C a favore di Gerenzano 2000 in liq.		273.057	273.057		13/10/2017
	7.714.124	(2.520.860)	5.466.321		
ALTRE FIDEIUSSIONI	31/12/2013	Variazione	31/12/2014	Pro Quota	Scadenza
UGF Assicurazioni a favore di Damara srl	12.500.000	(12.500.000)			

Intesa Sanpaolo a favore di Housing e Futuro srl	5.500.000		5.500.000	
Intesa Sanpaolo a favore di Housing e Futuro srl		10.500.000	10.500.000	5.250.000
UGF Assicurazioni a favore di Progetto Corsico srl	5.194.510	(3.267.454)	1.927.056	
Intesa Sanpaolo a favore di Cascina Merlata spa	3.000.000	(3.000.000)		
Intesa Sanpaolo a favore di Cascina Merlata spa	3.500.000	(3.500.000)		30/05/2015
Intesa Sanpaolo a favore di Residenze Tiziana srl	2.480.000	(1.240.000)	1.240.000	25/05/2017
Intesa Sanpaolo a favore di Residenze Tiziana srl	4.300.000		4.300.000	
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Rozzano	1.180.700	(1.180.700)		
Pop Milano a favore soci Legge 210/2004	1.000.291	(917.477)	82.814	
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Rozzano	993.374	(743.374)	250.000	
Assicuratrice Edile a favore del Comune di Zibido S.G.	649.036	(649.036)		
Pop Milano a favore Pfb spa	400.000	(400.000)		
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Milano	130.693	(130.693)		
Assicuratrice Edile a favore del Comune di Zibido S.G.	121.977	(121.977)		
Assicuratrice Edile a favore del Comune di Zibido S.G.	53.202		53.202	
Pop Milano a favore RFI - Rete Ferroviaria Italiana spa	50.000	(50.000)		
Pop Milano a favore Hidros spa	46.849	(46.849)		28/02/2014
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Milano	34.272	(34.272)		
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Milano	14.000	(14.000)		
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Milano	6.000		6.000	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	58.676		58.676	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	54.064		54.064	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	15.509		15.509	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	33.107		33.107	
S2C a favore di Regione Lombardia		355.249	355.249	13/11/2015
UGF Assicurazioni a favore di Comune Bareggio	36.036		36.036	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Bareggio	104.914		104.914	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	165.908		165.908	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Rozzano	463.251		463.251	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	358.664	(179.332)	179.332	
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	282.348	(141.174)	141.174	
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	428.767		428.767	
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	585.867		585.867	
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	50.000		50.000	
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	376.456		376.456	
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	324.240		324.240	
rilasciata a favore della "UNIPOL Assicurazioni S.p.a."	215.000		215.000	64.500
rilasciata a favore della "UNIPOL Assicurazioni S.p.a."	98.827		98.827	29.648
rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a."		581.972	581.972	174.591
rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a."		765.000	765.000	164.093

44.806.541 (15.914.117) 28.892.423 5.682.832

52.520.664 (18.434.977) 34.358.744 5.682.832

Pro Quota 2014	Descrizione
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 (Intervento Corsico - Lotto M);
5.250.000	per fidejussione rilasciata da "Intesa San Paolo Spa" a favore della società "Housing e Futuro Srl" a garanzia della concessione di mutuo edilizio (CASCINA MERLATA);
1.927.056	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;
1.240.000	per fidejussione rilasciata da "Intesa San Paolo Spa" a favore della società "Residenze Tiziana Srl" a garanzia dell'apertura di credito fondiario - (Garanzia ridotta per riduzione APC Fondiaria);
4.300.000	per fidejussione rilasciata da "Intesa San Paolo Spa" a favore di "RESIDENZA TIZIANA" a garanzia della concessione di mutuo edilizio;
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;
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;
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;
82.814	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;
250.000	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 (PARCO delle ROGGE);
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 del terreno nel Comune di Zibido San Giacomo, lotto SZI7 bis variante 34;
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;
58.676	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli alloggi in edilizia convenzionata ad assegnanti aventi i requisiti soggettivi di cui punto 12 della Convenzione - Edificio Via Silla;
54.064	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della riduzione degli oneri di urbanizzazione per interventi finalizzati al risparmio energetico - Edificio Via Silla (Nuova Costruzione);
15.509	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti - Edificio Via Silla (Nuova Costruzione);
33.107	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della rateizzazione oneri di urbanizzazione immobile Via Silla 124 (Nuova Costruzione);
355.249	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "S2C Spa" a garanzia erogazione contributo SACC - Regione Lombardia - nr. 10 alloggio intervento Milano - Via Silla (Nuova Costruzione);
36.036	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della corretta e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione Comune di Bareggio;
104.914	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Bareggio (MI) a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni previste nella Convenzione;
165.908	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della rateizzazione della quota di contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – Milano - Via Anghileri, 6;

463.251	atto di coobbligazione fidejussoria pro-quota non solidale per polizza fidejussoria rilasciata per conto di SANTA ROSSANA S.r.l. dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." (PARCO DELLE ROGGE);
273.057	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "S2C S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria - Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2013 della partecipata GERENZANO 2.000 SRL - in liquidazione;
179.332	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia dell'attuazione complessiva degli interventi previsti dal P.I.I. - Comune di Milano: Via F.lli Zoia (Edificio C);
141.174	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Unipol Assicurazioni S.p.a." a garanzia della puntuale e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione - Comune di Milano. Via F.lli Zoia (Edificio C);
428.767	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Assago - Edificio MARGHERITA/CAMELIA);
585.867	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Assago - Edificio GAROFANO/ROSA);
50.000	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Milano - Via F.lli Zoia);
376.456	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Corsico - Via Iotti - Edifici G1/G2 e G3);
324.240	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Milano - Via Jan Palach 6/8);
64.500	per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "UNIPOL Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di un socio assegnatario a garanzia delle obbligazioni e gli oneri derivanti dalla polizza rilasciata a copertura dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004;
29.648	per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore di "UNIPOL Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a garanzia rateizzazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
174.591	per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA - Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano", per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2013;
164.093	per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "COMUNE DI ROZZANO", per rilascio fidejussione a garanzia degli obblighi assunti con atto di modifica parziale della Convenzione Urbanistica (P.I.I. intervento relativo all'area di Rozzano comparto Via Pavese) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo relative al lotto funzionale nr. 1 maggiorato del 10%;

27.880.775

Conto economico

A) Valore della produzione e delle risorse

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	2.333.218	20.634.995	(18.301.777)
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	57.566.417	11.774.039	45.792.378
Variazioni rimanenze prodotti	(55.891.112)	8.061.638	(63.952.750)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immob.ni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	657.913	799.318	(141.405)
	2.333.218	20.634.995	(18.301.777)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I contributi in conto capitale si riferiscono a:

Descrizione	Movim.
G/c riscoti passivi su finanziamento Comune Corsico	98.196

G/c risonci passivi su finanziamento Regione Lombardia su Assago-via Cooperazione	16.317
G/c risonci passivi su finanziamento Regione Lombardia su Milano-p.le della Cooperazione	2.642
	117.155

Ricavi per categoria di attività

(articolo 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Ricavi delle vendite e prestazioni	Saldo 31-12-2013	Saldo 31-12-2014	Variazione
Canoni Godimento	3.028.335	3.051.366	23.031
Locazioni commerciali e diverse	415.464	374.415	(41.049)
Recupero spese Locazioni/Godimento	1.601.727	1.734.031	132.303
Assegnazione in proprietà (a soci)	6.350.190	40.694.403	34.344.213
Assegnazione in proprietà (a non soci)	0	346.727	346.727
Vendita in proprietà (a non soci)	15.000	0	(15.000)
Costi accessori (a soci)	363.322	265.476	(97.846)
Cessione aree edificabili (Cascina Merlata)	0	11.100.000	11.100.000
	11.774.039	57.566.417	45.792.378

Si rileva la cessione di un'area in località Cascina Merlata a Milano per Euro 11 milioni a una cordata di tre imprese tra cui la controllata Housing e Futuro Srl per la realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata.

Variazione delle Rimanenze

Intervento	Rimanenze Iniziali	Variazione	Rimanenze Finali
Rozzano - Consorzio Rozzano Casacoop	1.984.478	(1.100.192)	884.286
Rozzano - Parco delle Rogge	5.390.880	(1.453.077)	3.937.803
Milano - via Fratelli Zoia	4.902.459	(3.605.959)	1.296.500
Corsico - area Burgo edifici G	1.805.875	(1.321.017)	484.858
Assago - Camelia/Margherita	22.155.792	(16.016.865)	6.138.927
Assago - Rosa/Garofano	21.430.023	(15.399.587)	6.030.436
Milano - Cascina Merlata	10.701.389	(10.701.389)	0
Canneto Pavese	50.498	0	50.498
Immobili merce	167.602	0	167.602
Milano - PruBovisa	126.042	(81.042)	45.000
Buccinasco - via Rossa Guido 10	1.843.384	(645.269)	1.198.115
Gerenzano - Ex Nivea	781.994	(364.994)	417.000
Milano - Conca Fallata	9.589.309	(4.130.719)	5.458.590
Bareggio	3.423.536	(169.920)	3.253.616
Rozzano 2RZ/6 2 - via cooperazione	5.909.253	(551.688)	5.357.565
Milano - Pru Certosa	288.553	(248.553)	40.000
Milano - R11 Prucertosa	126.000	(66.000)	60.000
Buccinasco - area Cantoni lotto D	145.000	(145.000)	0
Assago - via Matteotti	139.257	0	139.257
Corsico - area Burgo lotto B4	256.189	42.935	299.124
Utilizzo f.do Sval. Rimanenze	(67.223)	67.223	0
	91.150.290	(55.891.112)	35.259.177

Altri Ricavi e Proventi	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Tassa d'ammissione	7.450	6.050	(1.400)
Servizi amministrativi e gestionali	279.000	250.050	(28.950)
Ricavi per supporto tecnico alla vendita	23.511	12.400	(11.111)
Quote di partecipazione a gite sociali	37.275	0	(37.275)
Risarcimento danni	17.540	7.631	(9.909)
Rimborsi da terzi x spese sostenute	53.408	108.166	54.758
Recupero costi fidejussori	86.232	87.180	948
Contributi da terzi	6.000	6.200	200
Penale per svincolo anticipato deposito vincolato	9.762	2.035	(7.727)
Penale per mancati adempimenti	16.522	39.675	23.153
Sopravvenienze attive	137.470	0	(137.470)
Altri Ricavi	15.268	13.390	(1.878)
	689.438	532.777	(156.661)

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
-----------	---------	-------------

Committente pubblico	
Soggetti privati	100

Ricavi per area geografica

(articolo 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

La ripartizione dei ricavi per area geografica non è significativa poiché la cooperativa opera solamente nell'area di Milano e provincia.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	8.227.427	17.391.293	(9.163.866)
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	65.419	119.243	(53.824)
Servizi	3.908.616	14.013.843	(10.105.227)
Godimento di beni di terzi	153.621	211.952	(58.331)
Salari e stipendi	927.160	939.544	(12.384)
Oneri sociali	305.187	338.283	(33.096)
Trattamento di fine rapporto	69.653	73.633	(3.980)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	21.615	45.552	(23.937)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	165.049	188.159	(23.110)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	465.657	451.799	13.858
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.074.717		1.074.717
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti	24.366	22.903	1.463
Oneri diversi di gestione	1.046.367	986.382	59.985
	8.227.427	17.391.293	(9.163.866)

Di seguito si riporta il dettaglio per classi omogenee delle voci che compongono i costi della produzione:

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	119.243	65.419	(53.825)
Materiali di manutenzione	33.753	38.950	5.197
Materiale di pulizia	1.571	2.930	1.359
Cancelleria	9.173	2.855	(6.317)
Materiale pubblicitario	40.280	6.864	(33.416)
Carburanti e lubrificanti	9.885	7.494	(2.391)
Altri acquisti ...	5.598	4.807	(791)
Altre spese ...	3.602	534	(3.068)
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	15.382	984	(14.398)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
7) Per servizi	14.013.843	3.908.616	(10.105.227)
Servizi prestati da soci	54.060	0	(54.060)
Lavorazioni esterne	9.341.440	880.128	(8.461.312)
Energia elettrica	136.998	196.463	59.465
Gas	673.519	476.688	(196.830)
Acqua	90.963	96.006	5.044
Manutenzione esterna fabbricati	607.163	322.386	(284.777)
Manutenzione esterna macchinari, impianti ...	127.383	189.679	62.296
Consulenze tecniche	284.726	83.567	(201.160)
Collaborazioni coordinate e continuative	36.960	9.670	(27.291)
Compensi ai sindaci	77.593	54.630	(22.963)
Ricerca, addestramento e formazione	322	2.460	2.138
Pulizia esterna	321.611	269.722	(51.889)
Servizi commerciali	244.892	207.588	(37.303)
Pubbliche relazioni	47.553	19.074	(28.479)
Spese per automezzi (manutenzione, assicurazione)	21.135	14.408	(6.726)
Servizi amministrativi	64.807	15.156	(49.652)
Mense gestite da terzi e buoni pasto	51.094	46.517	(4.577)
Manutenzione macchine d'ufficio	146.601	126.361	(20.240)
Spese legali e consulenze	181.610	127.457	(54.153)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Spese telefoniche	45.553	55.698	10.145
Spese postali e di affrancatura	36.716	28.207	(8.508)
Spese servizi bancari	16.327	31.337	15.010
Assicurazioni diverse	478.450	269.341	(209.109)
Vigilanza esterna	1.383	437	(946)
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	256	2.421	2.165
Revisioni e Certificazioni	37.841	19.366	(18.474)
Spese Tecniche su Interventi	107.493	56.953	(50.540)
Oneri/Opere Urbanizzazione	613.777	61.100	(552.677)
Spese Condominiali	157.232	245.795	88.562
Altre ...	8.385	0	(8.385)

Costi per il personale

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

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Acc.to TFR
Personale Dipendente	927.160	305.187	69.653

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Descrizione	Importo
Sval. Prestito Sociale a Società Gestione Circoli Coop	2.101
Svalut. Finanz. Settimo Borgo Srl	326.658
Sval. Finanz. Infruttifero Immobiliare Boffalora Srl	591.950
Svalut. Finanz. Soci COSVIN Srl	43.000
Adeguamento F.do Svalutaz. Crediti Commerciali	111.008
	1.074.717

Le ragioni di tali accantonamenti, per quanto riguarda i crediti di finanziamento, si fondano su valutazioni delle tempistiche e sulla possibilità di recupero integrale, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare che obbliga a una lenta rotazione delle vendite ed a valori inferiori alle previsioni iniziali. Il F.do svalutazione crediti è stato adeguato considerando l'aumento della morosità e della crescente onerosità delle azioni di recupero.

Altri Accantonamenti	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Acc.to a fondo mutualità sociale	2.582	2.582	0
Acc.to a fondo gestione caldaie autonome	20.290	21.768	1.478
Acc.to a fondo attività sociali	31	15	(15)
	22.903	24.366	1.463

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
14) Oneri diversi di gestione	986.382	1.046.367	59.985
Imposte e tasse non relative al reddito dell'esercizio	5.805	3.687	(2.118)
Imposte sostitutive	22.406	2.475	(19.931)
Imposte di bollo	11.959	13.847	1.888
Tributi locali	34.993	20.476	(14.517)
IMU/ICI	435.797	627.008	191.211
Imposta di registro	20.672	37.811	17.139
Imposte ipotecarie e catastali	17.800	0	(17.800)
IVA su acquisti utilizzati per vendite esenti	19.887	31.719	11.832
Tasse di concessione governativa	4.467	5.241	775
Tasse di circolazione	811	717	(94)
Contributi ad associazioni sindacali e di categoria	136.021	86.771	(49.250)
Oneri di utilità sociale	0	2.872	2.872
Multe e ammende	20.892	3.503	(17.388)
Minusvalenze ordinarie	0	65.905	65.905
Indennizzi	43.797	413	(43.383)
Piccole Spese	12.420	11.453	(967)
Contributi a società partecipate	39.250	132.250	93.000
Sopravvenienze	159.404	219	(159.185)

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2014 (2.904.390)	Saldo al 31/12/2013 (3.339.747)	Variazioni 435.357
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Da partecipazione	5.639	57	5.582
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	146.592	245.614	(99.022)
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	232.306 (3.288.927)	457.049 (4.042.467)	(224.743) 753.540
Utili e perdite su cambi			
	(2.904.390)	(3.339.747)	435.357

Proventi da partecipazioni

(articolo 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre
Proventi diversi dai dividendi		22.742	1.404
Dividendi			5.639
		22.742	7.043

Nell'esercizio sono stati incassati dividendi dalla Immobiliare Palmanova Spa sugli utili dell'esercizio 2013.

Nel conto economico i proventi da partecipazione in imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i proventi da partecipazione in altre imprese.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni				77.546	77.546
Interessi su titoli					
Interessi bancari e postali				16.872	16.872
Interessi su finanziamenti		22.742		1.404	24.146
Interessi da crediti commerciali			27.722		27.722
Altri proventi				232.612	310.158
		22.742	27.722	328.434	378.898

Nel conto economico gli altri proventi finanziari da imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra gli altri proventi finanziari da altre imprese.

Gli "Altri Proventi" sono costituiti per Euro 50.023 da rivalutazioni delle polizze assicurative a capitalizzazione, per Euro 19.023 da interessi su depositi vincolati e a tempo, per Euro 150.404 dal riaddebito di interessi su rate mutuo di pertinenza dei soci assegnatari di alloggi ed anticipate dalla cooperativa, infine, per Euro 12.819 da interessi di mora su ritardati pagamenti e per Euro 343 su interessi maturati sui depositi cauzionali attivi.

Interessi e altri oneri finanziari

(articolo 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari					536.382	536.382
Interessi medio credito					1.855.454	1.855.454
Sconti o oneri finanziari					199.376	199.376
Interessi su finanziamenti				682.933	3.186	686.119
Altri oneri finanziari					11.597	11.597
Arrotondamento					(1)	(1)
				682.933	2.605.994	3.288.927

Nel conto economico gli interessi e gli altri oneri finanziari da imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra gli interessi e gli altri oneri finanziari da altre imprese, qualora non riferiti ad imprese controllate / collegate.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2014 (679.866)	Saldo al 31/12/2013	Variazioni (679.866)
----------------------------------	---------------------	-------------------------

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Di partecipazioni	679.866		679.866
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	679.866		679.866

Il dettaglio delle svalutazioni è di seguito riportato:

Descrizione	Importo
Immobiliare Palmanova Spa in Liq.	1.220
Coop. Parcheggi S.Siro Gallaratese in Liq.	1.549
Settimo Borgo Srl	50.000
Immobiliare Boffalora Srl	10.000
Cons. Rozzano Casacoop in Liq.	5.000
Consorzio Iniziative Cooperative Soc. Coop.	384.543
Residenze Tiziana Srl	209.554
Consorzio Gerenzano ex Nivea	18.000
	679.866

Le ragioni delle svalutazioni effettuate sono la cessazione dell'attività per le società in liquidazione, mentre per le altre società, tutte appartenenti al settore immobiliare, è stata la situazione attuale di mercato a far propendere per una previsione di perdite future che dovranno essere ripianate e che hanno portato allo stanziamento prudenziale di un fondo svalutazione.

E) Proventi e oneri straordinari

(articolo 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2014 849.275	Saldo al 31/12/2013 (278.329)	Variazioni 1.127.604
--------------------------------	----------------------------------	-------------------------

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Plusvalenze	1.455.457	Plusvalenze	
Sopravvenienze Attive	1.331.706	Sopravvenienze Attive	26.711
Varie	15	Varie	31
Totale proventi	2.787.178	Totale proventi	26.742
Sopravvenienze Passive	(388.209)	Sopravvenienze Passive	
Perdite da partecipazione	(1.549.694)	Perdite da partecipazione	(305.071)
Totale oneri	(1.937.903)	Totale oneri	(305.071)
	849.275		(278.329)

Le plusvalenze si riferiscono per Euro 8.472 a cessioni immobiliari, per Euro 1.426.725 alla cessione della partecipazione in Damara Srl, per Euro 5.042 alla distribuzione di riserve di patrimonio netto da parte della Immobiliare Palmanova Spa e per la restante parte di Euro 15.217 al ripristino al valore nominale della partecipazione in Settimo Borgo Srl.

Le sopravvenienze attive sono alla pulitura delle poste contabili, per cui diverse poste debitorie, come ad esempio i debiti per ritenute a garanzia, sono state chiuse poiché non utilizzate al ricevimento fatture o perché stanziare prudenzialmente e mai utilizzate, o ancora per sopraggiunta cancellazione dal registro delle imprese del creditore. Discorso analogo per le sopravvenienze passive.

Le perdite da partecipazione afferiscono alla riduzione del capitale sociale della Prospettive Urbane Spa per Euro 1.369.932, alla copertura delle perdite di Residenze Tiziana Srl per Euro 55.297, alla rinuncia al finanziamento nella Damara Srl per Euro 111.323, alla copertura perdite della COSVIN Srl per Euro 13.142.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	136.182	325.248	(189.066)
Imposte	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Imposte correnti:	136.182	330.899	(194.717)
IRES	113.710	290.683	(176.973)
IRAP	22.472	40.216	(17.744)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)		(5.651)	5.651
IRES		(5.651)	5.651
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	136.182	325.248	(189.066)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Prospetto di riconciliazione tra risultato d'esercizio ed imponibile fiscale		
	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	(8.629.190)	1.119.886
Aliquota ordinaria applicabile	27,50%	3,90%
Onere fiscale teorico	0	43.676
Diff. che non si riverseranno in esercizi successivi.		
Variazioni permanenti in aumento	5.388.964	0
Variazioni permanenti in diminuzione	3.991.678	543.673
Totale variazioni	1.397.286	(543.673)
Imponibile fiscale	0	576.213
Imposte dell'esercizio	0	22.472
Valore iscritto nella voce 22) del Conto Economico	22.472	
Diff. temporanee deducibili in esercizi successivi (imposte anticipate)		
Differenze temporanee in aumento	20.548	0
Totale variazioni in aumento	20.548	0
Imposte anticipate	5.651	0

Diff. temporanee tassabili in esercizi successivi (imposte differite)		
Differenze temporanee in diminuzione	34.111	0
Totale variazioni in diminuzione	34.111	0
Imposte differite	9.381	0
Riversamento diff. Temporanee di esercizi precedenti – in diminuzione (utilizzi attività per imposte anticipate)		
Riversamento differenze temporanee in diminuzione	0	0
Totale differenze riversate	0	0
Totale imposte	0	0
Riversamento diff. temporanee di esercizi precedenti – in aumento (utilizzi f.do imposte differite)		
Riversamento differenze temporanee in aumento	0	0
Totale differenze riversate	0	0
Totale imposte	0	0
Rilevazioni contabili effettuate nell'esercizio		
Imposte dell'esercizio	22.472	
Imposte anticipate (IRES+IRAP)	5.651	
Imposte differite passive (IRES+IRAP)	9.381	
Utilizzo f.do imposte differite esercizio precedente	0	
Diminuzione imposte anticipate esercizio precedente	0	
Imposte totali iscritte alla voce 22) Conto Economico	26.202	
Aliquota effettiva	0,30%	

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Nell'esercizio non sono state iscritte imposte anticipate derivanti da perdite fiscali riportabili dell'esercizio poiché - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

Prospetto imposte differite ed anticipate ed effetti conseguenti

	Esercizio Corrente				Esercizio Precedente			
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES 27,50%	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP 0,00%	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES 27,50%	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP 0,00%
Differenze temporanee deducibili								
Imposte anticipate								
1	Compensi amministratori	0	0		258	71		
2	Fondo spese lavori ciclici	0	0	0	20.290	5.580	0	0
3	Altri fondi (imposte anticipate)	0	0	0	0	0	0	0
	Totale imposte anticipate (A)	0	0	0	20.548	5.651	0	0
Differenze temporanee tassabili								
Imposte differite								
1		0	0	0	0	0	0	0
	Totale imposte differite (B)	0	0	0	0	0	0	0
	Imposte differite (anticipate) nette (B-A)					(5.651)		0

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La società non ha realizzato operazioni rilevanti con altre parti correlate se non le società controllate / collegate di cui si riportano i principali rapporti:

Controparte	Relazione	Importo	Natura della operazione	Fondo	Importo netto
-------------	-----------	---------	-------------------------	-------	---------------

Operazioni finanziarie attive:

Housing e Futuro Srl	Controllata	2.206.000	Finanziamento infruttifero	0	2.206.000
Milano Sud Ovest Srl	Controllata	508.000	Finanziamento infruttifero	0	508.000
Housing e Futuro Srl	Controllata	4.564	Anticipazione	0	4.564
Milano Sud Ovest Srl	Controllata	529	Anticipazione	529	0
Residenze Tiziana Srl	Collegata	2.402.133	Finanziamento fruttifero	0	2.402.133
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	2.016.000	Finanziamento infruttifero	43.000	1.973.000
Immobiliare Boffalora Srl	Collegata	1.043.000	Finanziamento infruttifero	636.500	406.500
Settimo Borgo Srl	Collegata	975.769	Finanziamento infruttifero	365.000	610.769
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	497	Anticipazione	497	0

Operazioni finanziarie passive:

Consorzio Rozzano Casacoop–in liquidazione	Collegata	4.653	Quota da versare su finanziamento	4.653	0
--	-----------	-------	-----------------------------------	-------	---

Operazioni economiche attive:

Housing e Futuro Srl	Controllata	5.310.000	Cessione area
Housing e Futuro Srl	Controllata	230.000	Servizi amministrativi e gestionali
Residenze Tiziana Srl	Collegata	22.742	Interessi su finanziamento
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	10.149	Rimborso spese
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	10.000	Servizi amministrativi e gestionali

Operazioni economiche passive:

Cultura e Servizi Srl – impresa sociale	Controllata	106.000	Sponsorizzazione
---	-------------	---------	------------------

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Informazioni relative ai compensi spettanti al Revisore legale

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla Società di Revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

- corrispettivi spettanti per la revisione legale dei conti annuali: Euro 16.804.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori Collegio sindacale	54.630

Rendiconto finanziario

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

Descrizione	esercizio 31/12/2014	esercizio 31/12/2013
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.765.372)	(699.622)
Imposte sul reddito	136.182	325.248
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	2.910.029 (5.639)	3.339.804
Plusvalenze da alienazioni incluse nella voce A5		
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5	1.450.415	
Minusvalenze da alienazioni incluse nella voce B14	(65.905)	
Minusvalenze da alienazioni		
Totale (plusvalenze) / minusvalenze derivanti da cessione relative a:	(1.384.510)	
di cui immobilizzazioni materiali	57.433	
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie	(1.441.943)	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(7.109.310)	2.965.373
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita		
Accantonamenti ai fondi	94.019	96.536
Ammortamenti delle immobilizzazioni	630.706	639.958
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	3.304.227	305.070
Altre rettifiche per elementi non monetari	(31.900)	(26.711)
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	3.997.102	1.014.853
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	55.958.335	(8.061.638)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	428.500	219.586
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(5.720.694)	(4.738.465)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	94.281	(162.176)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(3.701)	340.065
Altre variazioni del capitale circolante netto	(13.963.562)	(11.689.529)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	36.793.160	(713.098)

Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	(2.250.649)	(2.683.763)
(Imposte sul reddito pagate)	136.182	(325.248)
Dividendi incassati	5.639	0
(Utilizzo dei fondi)	(421.515)	(67.55)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(2.802.706)	(3.076.561)
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	30.878.245	190.624
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	(4.762.591)	(3.532.641)
(Investimenti)	(7.608.458)	(3.549.232)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	2.845.867	16.591
Immobilizzazioni immateriali	(29.350)	(46.220)
(Investimenti)	(29.350)	(46.220)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie	1.375.987	(604.382)
(Investimenti)	(1.151.821)	(4.007.641)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	2.527.808	3.403.259
Immobilizzazioni finanziarie non immobilizzate	506.000	1.018.959
(Investimenti)	(1.000.000)	(1.298.098)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.506.000	2.317.057
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(2.909.954)	(3.164.284)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche/soci	(9.543.634)	(9.196.219)
Accensione finanziamenti	10.102.743	40.251.013
Rimborso finanziamenti	(29.788.255)	(29.102.086)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	15.391	23.633
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(29.213.757)	1.976.341
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	(1.245.466)	(997.318)
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	1.630.033	2.627.351
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI	384.567	1.630.033
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(1.245.466)	(997.318)

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Zanni

COOP. EDIF. FERRUCCIO DEGRADI

Sede in VIA CALDERA 111 - 20153 MILANO (MI)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2014 evidenzia un risultato negativo pari a Euro (8.759.386). Il risultato di esercizio rappresenta l'effetto del contesto avverso in cui la Cooperativa si è trovata ad operare nell'ultimo anno di attività.

Tale situazione trae origine da una grave crisi generalizzata del comparto delle costruzioni e dagli effetti delle più generali difficoltà attraversate dal nostro Paese.

Per uscire da tale situazione il settore delle costruzioni ha dovuto mettere in atto una serie di interventi radicali al fine di ricreare le condizioni per la stabilizzazione delle società operanti nel settore stesso e per rilanciare in forme innovative la propria attività.

La nostra Cooperativa ha subito in maniera rilevante gli effetti della crisi citata.

Il Consiglio di Amministrazione, assunta la consapevolezza della situazione, ha ulteriormente sviluppato le azioni da intraprendere per porre rimedio al contesto avverso ed alle relative difficoltà.

Tali azioni si sono focalizzate sulla riduzione dell'indebitamento finanziario, la dismissione di investimenti sia diretti che partecipativi, il ridimensionamento della struttura aziendale.

Nello stesso tempo si sono messi in atto gli adeguamenti necessari per un miglioramento dell'efficienza aziendale.

Sono stati rivisti i tassi di remunerazione del prestito sociale per assicurare comunque un vantaggio adeguato ai soci prestatori, pur in una fase di significativa decrescita dei saggi di rendimento finanziari generali.

I valori di bilancio delle immobilizzazioni, delle partecipazioni e delle rimanenze sono stati adeguati ai valori correnti di mercato.

Per effetto dei provvedimenti e delle iniziative assunte sopra descritte, è stato possibile ridurre l'indebitamento di Euro 53/M di cui Euro 29/M verso banche (per accoli mutui ed estinzioni finanziamenti), Euro 16/M verso soci a fronte di cessioni definitive di immobili, Euro 4/M verso fornitori.

Contemporaneamente sono stati effettuati investimenti per Euro 4/M per la crescita, il mantenimento e l'efficientamento degli immobili destinati all'assegnazione in godimento ai soci.

Nel corso dell'esercizio 2014, in osservanza a quanto disposto dall'art.2 della legge 59/92 e dall'articolo 2545 C.C., la Cooperativa, relativamente al patrimonio indiviso ha esplicitato le seguenti attività:

- prosecuzione dei rapporti con i soci già assegnatari in godimento di alloggi e box per complessive numero 1.076 unità per un valore totale dei canoni pari ad € 2.897.490,81.=
- assegnazione in godimento ai soci di alloggi e box già realizzati, che si rendono disponibili in quanto terminati i rapporti con i precedenti assegnatari per numero 88 unità e canoni pari ad € 323.991,69.=

Nello stesso periodo, relativamente alle unità destinate alla vendita, sono state svolte le seguenti attività:

- assegnazione in proprietà ai soci di nuovi alloggi e box (realizzati o in corso di realizzazione) ed in attesa di cessione definitiva per numero 70 unità ed un valore di € 10.605781.=
- cessione definitiva in proprietà ai soci assegnatari dei nuovi alloggi e box realizzati: 163 unità per complessivi € 40.694.403.=

perseguendo così la missione sociale di assicurare ai soci alloggi a canone moderato o assegnare immobili in proprietà a prezzi ragionevoli.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nel 2014 la Cooperativa aveva in corso iniziative attivate in un contesto radicalmente diverso dall'attuale.

La fase conclusiva delle iniziative ha subito gli effetti negativi delle mutate condizioni ambientali, economiche e sociali.

Tutto questo ha generato effetti negativi sul bilancio del corrente esercizio.

Anche il quadro normativo è in evoluzione, infatti sono entrati in vigore lo scorso anno i nuovi principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, che impongono alcuni cambiamenti nei criteri di valutazione delle diverse poste di bilancio.

Pertanto queste ultime sono state integralmente riesaminate e riviste, dandone una valutazione coerente con gli eventi accaduti e le previsioni disponibili.

In particolare le voci di bilancio più sensibili sono le rimanenze, le partecipazioni ed i crediti finanziari e commerciali. Una definitiva presa d'atto che i valori correnti delle stesse siano inferiori al valore storico impone la necessità di un loro adeguamento, quindi di una svalutazione, che va direttamente ad incidere sul risultato di bilancio.

Oltre agli effetti di natura contabile e civilistica, sono già state avviate azioni incisive, volte al mantenimento dell'efficienza nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

Rispetto al debito bancario sono state poste in essere azioni per la riduzione dell'esposizione – sia a vista che a medio termine – con conseguente contenimento degli oneri finanziari.

Per quanto riguarda il patrimonio permanente adibito alle attività di assegnazione in godimento ai soci di alloggi, funzione sociale prevalente della Cooperativa, sarà necessaria una rigorosa pianificazione economica e finanziaria degli interventi straordinari, nonché una costante valutazione della loro sostenibilità.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di via Caldera, 111 a Milano e nelle sedi secondarie di via B. Cacciatori, 12 e via F.lli Zanzottera, 12 a Milano, di via Oberdan a Corsico (MI).

Andamento della gestione

Nei paragrafi successivi viene esaminato nel modo più sintetico e semplice possibile lo scenario attuale dell'economia e del settore di riferimento.

Andamento generale dell'attività

L'economia italiana ha vissuto nel 2014 un altro anno di recessione. Il Prodotto Interno Lordo è diminuito (-0,5%), così come tutti gli indicatori della produzione industriale.

Il tasso di disoccupazione è il più alto dal 1977 ed è pari al 12,9%, con la disoccupazione giovanile che ha superato il 44%.

Rimane altissima la pressione fiscale su imprese e persone fisiche, perlomeno per chi dichiara tutti i propri redditi, mentre continua la lotta all'evasione, totale o parziale che sia.

Dati migliori arrivano dai tassi di interesse, mai così bassi se non addirittura negativi, dall'inflazione ai minimi e dal prezzo del petrolio in diminuzione costante.

Non è questa la sede dove addentrarsi in complicate analisi macroeconomiche su scala mondiale, ci basti dire che un paese come l'Italia, tradizionalmente manifatturiero, soffre moltissimo la concorrenza di quei paesi con costi della manodopera inferiori e sconta la difficoltà nell'abbassare ampiamente la spesa pubblica, generando un abbattimento della pressione fiscale ed una conseguente maggiore disponibilità finanziaria.

Pertanto a nostro parere occorre predisporre ad affrontare ancora degli anni difficili, per quanto si intravedano delle possibilità di miglioramento congiunturale.

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

Il settore immobiliare ha risentito della crisi e dei suoi effetti su famiglie ed imprese.

Il volume delle compravendite ha toccato il punto più basso nel 2014, dimezzando i volumi rispetto al 2010.

I prezzi di vendita sono costantemente calati.

I tempi medi di vendita degli alloggi, sia del nuovo che dell'usato, sono aumentati mentre la stretta creditizia sui mutui operata dal sistema bancario ha reso molto più selettiva che in passato la concessione degli stessi.

Non ultimo la pressione fiscale sugli immobili, ormai tra le più alte d'Europa, che certamente non incoraggia l'acquisto di abitazioni residenziali.

In sintesi il contesto è tuttora molto complicato ed occorre valutare con attenzione le strategie industriali e commerciali, monitorandone costantemente gli effetti.

Comportamento della concorrenza

Dato il contesto la concorrenza non può che adeguarsi alle dinamiche del mercato, per cui il prezzo è la variabile su cui si punta soprattutto per accelerare le vendite dello stock di alloggi a magazzino.

E' pur vero che il mercato ha espulso gli operatori improvvisati ed in generale meno seri, così come grande è la sofferenza dei gruppi di maggiori dimensioni, che si trovano a dover spesso fronteggiare una mole di invenduto imponente posizionata spesso su singoli interventi.

Le cooperative "autentiche" e le imprese più serie stanno soffrendo ma ugualmente si stanno attrezzando per superare le difficoltà in cui operano, oltre a sviluppare nuovi progetti in linea con le tendenze e le richieste del mercato, con particolare riferimento all'area delle locazioni a canone moderato.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Prima di esaminare nel dettaglio il risultato economico è opportuno fare un'ultima premessa metodologica, distinguendo tra gestione ordinaria ed eventi straordinari o comunque non ripetibili. La gestione ordinaria deve essere sempre improntata al raggiungimento di un equilibrio economico, che normalmente si identifica con i margini – più o meno elevati in funzione della natura dell'impresa – che a loro volta alimentano il patrimonio netto dando maggior forza alla cooperativa e di conseguenza una maggior capacità di resistenza nei momenti più difficili. La gestione straordinaria è data da eventi per loro natura fuori dall'ordinario, ad esempio la vendita di una partecipazione o di un immobile, il cui valore di cessione rispetto al valore di iscrizione a bilancio può determinare un risultato positivo o negativo. Questi fatti possono determinare un significativo cambiamento del risultato complessivo dell'esercizio, in più o in meno, non pregiudicando però l'andamento della gestione corrente.

Come sarà possibile osservare in seguito, l'incidenza degli eventi straordinari sul bilancio 2014 è stata determinante.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e risultato prima delle imposte.

	31/12/2014	31/12/2013
Valore della produzione	2.333.218	20.634.995
Margine operativo lordo	(5.921.416)	3.084.342
Risultato prima delle imposte	(8.629.190)	(374.374)

La lettura di questi dati non è di per sé sufficiente a darci elementi di valutazione, per cui occorre passare ad un maggior livello di disaggregazione delle voci del conto economico.

Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	57.566.417	11.774.039	45.792.378
Costi esterni	62.164.218	7.292.685	54.871.533
Valore Aggiunto	(4.597.801)	4.481.354	(9.079.155)
Costo del lavoro	1.323.615	1.397.012	(73.397)

Margine Operativo Lordo	(5.921.416)	3.084.342	(9.005.758)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	630.706	639.958	(9.252)
Risultato Operativo	(6.552.122)	2.444.384	(8.996.506)
Proventi diversi	657.913	799.318	(141.405)
Proventi e oneri finanziari	(2.904.390)	(3.339.747)	435.357
Risultato Ordinario	(8.798.599)	(96.045)	(8.702.554)
Componenti straordinarie nette	169.409	(278.329)	447.738
Risultato prima delle imposte	(8.629.190)	(374.374)	(8.254.816)
Imposte sul reddito	130.196	325.248	(195.052)
Risultato netto	(8.759.386)	(699.622)	(8.059.764)

Una prima importante valutazione va fatta sui ricavi: nel 2014 sono stati effettuati rogiti per Euro 40,7 milioni, il che vuol dire aver significativamente ridotto gli impegni della Cooperativa ed i conseguenti rischi, con relativa riduzione delle rimanenze.

La valutazione delle restanti rimanenze, alloggi ed aree edificabili, rispetto al loro presumibile valore di mercato, ha comportato, per l'anno 2014, la rilevazione di un minor valore delle stesse pari ad Euro 3,4/M.

Lo stesso principio è stato applicato al valore delle partecipazioni ed ai crediti finanziari, per i quali è stato deciso un accantonamento ai fondi di svalutazione rispettivamente pari a Euro 680 mila e 964 mila. La somma dei tre effetti straordinari è pari ad Euro 5/M, su un Margine Operativo Lordo negativo di Euro 5,9 milioni.

Altrettanto significativo è il risultato della gestione finanziaria, legato alla necessità per la Cooperativa di sostenere la propria attività ricorrendo al supporto dei finanziamenti bancari e del risparmio sociale. Nel 2014 gli oneri sul debito bancario sono pari a Euro 2,2 milioni e gli oneri sul risparmio sociale sono pari a Euro 683 mila.

Da ultimo vi è l'effetto della gestione straordinaria, ovvero quella relativa alle cessioni di natura non ordinaria (immobilizzazioni materiali o finanziarie, aree edificabili) che determinano utili o perdite in funzione dei valori di acquisto e di successiva cessione.

Nel 2014 sono state portate a compimento diverse operazioni, che in prospettiva hanno di molto alleggerito gli impegni della Cooperativa, come ad esempio la cessione dell'intervento di Cascina Merlata a Milano, e, di conseguenza, i relativi rischi commerciali e finanziari. I ricavi da gestione straordinaria sono stati pari a Euro 2,6 milioni, gli oneri straordinari a Euro 1,9 milioni, per un effetto complessivo positivo per Euro 638 mila. I due eventi di maggior rilievo – positivo e negativo - sono stati la cessione delle quote detenute nella società Damara, che ha generato una plusvalenza di Euro 1,5 milioni, e l'abbattimento del capitale sociale della partecipata Prospettive Urbane che ha comportato l'iscrizione di una minusvalenza di Euro 1,4 milioni.

E' opportuno commentare quest'ultimo fatto, in quanto particolarmente significativo per l'intero movimento cooperativo milanese. Come noto, Prospettive Urbane è uno dei soci di Euromilano Spa, società di sviluppo immobiliare protagonista di grandi trasformazioni urbane, che nel tempo ha consentito alle cooperative socie di Prospettive Urbane di realizzare importanti interventi, quali il Pru Certosa, e le ex Cartiere Binda, a Milano.

La crisi del settore immobiliare ha comportato sul bilancio della società i medesimi effetti che ha avuto sul nostro, solo su volumi di aree ben più consistenti e con effetti ben più corposi.

Ad integrazione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci dell'esercizio precedente.

	31/12/2014	31/12/2013
ROE netto		
ROE lordo		
ROI		0,02
ROS	(0,10)	0,28

Pertanto la perdita dell'esercizio ha una duplice natura, da un lato la componente ordinaria, che senza dubbio alcuno risente significativamente della crisi del settore e della difficoltà ad assegnare e quindi a generare valore; dall'altro una serie di componenti straordinarie, già tenute sotto controllo nei precedenti esercizi ma che solo nel 2014 hanno avuto una definitiva manifestazione.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	841.848	977.547	(135.699)
Immobilizzazioni materiali nette	96.746.196	92.506.694	4.239.502
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	8.467.248	15.339.704	(6.872.456)
Capitale immobilizzato	106.055.292	108.823.945	(2.768.653)
Rimanenze di magazzino	35.259.177	91.150.290	(55.891.113)
Crediti verso Clienti	2.051.816	2.690.181	(638.365)
Altri crediti	5.416.059	7.335.346	(1.919.287)
Ratei e risconti attivi	108.759	203.040	(94.281)
Attività d'esercizio a breve termine	42.835.811	101.378.857	(58.543.046)
Debiti verso fornitori	3.657.579	9.363.177	(5.705.598)
Acconti	3.770.920	19.564.192	(15.793.272)
Debiti tributari e previdenziali	2.631.660	615.450	2.016.210
Altri debiti	1.432.644	5.738.512	(4.305.868)
Ratei e risconti passivi	4.537.984	4.541.685	(3.701)
Passività d'esercizio a breve termine	16.030.787	39.823.016	(23.792.229)
Capitale d'esercizio netto	26.805.024	61.555.841	(34.750.817)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	346.880	350.925	(4.045)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	1.745.724	1.941.741	(196.017)
Passività a medio lungo termine	2.092.604	2.292.666	(200.062)
Capitale investito	130.767.712	168.087.120	(37.319.408)
Patrimonio netto	(39.666.436)	(48.410.431)	8.743.995
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(68.484.723)	(65.954.954)	(2.529.769)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(22.616.553)	(53.721.735)	31.105.182
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(130.767.712)	(168.087.120)	37.319.408

Come già anticipato nei commenti precedenti, anche lo stato patrimoniale ha subito significative variazioni nelle sue voci principali.

Innanzitutto va rilevato come anche nel 2014 il patrimonio immobiliare della cooperativa, classificato nelle immobilizzazioni materiali, sia cresciuto di Euro 4,2 milioni al netto degli ammortamenti. Ciò significa una costante attenzione alla proprietà indivisa, sia in termini di nuove realizzazioni che di interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti.

Le cessioni di partecipazioni e gli accantonamenti ai fondi svalutazione determinano il decremento delle immobilizzazioni finanziarie.

Importante è il calo per Euro 56 milioni delle rimanenze, e la contestuale diminuzione degli acconti da clienti per Euro 15,8 milioni, mentre migliora di Euro 28,6 milioni la posizione finanziaria netta di breve termine, avendo estinto i mutui corrispondenti.

Il forte calo dei valori dell'attivo e del passivo patrimoniale è indicatore di una minore rischiosità generale.

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

	31/12/2014	31/12/2013
Margine primario di struttura	(66.433.255)	(60.551.487)

Quoziente primario di struttura	0,37	0,44
Margine secondario di struttura	4.188.471	7.834.106
Quoziente secondario di struttura	1,04	1,07

Principali dati finanziari

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	369.859	1.619.700	(1.249.841)
Denaro e altri valori in cassa	14.708	10.333	4.375
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	384.567	1.630.033	(1.245.466)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.060.194	3.036.927	1.023.267
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	7.599.457	16.467.044	(8.867.587)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	15.025.529	16.216.991	(1.191.462)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	4.436.328	25.704.660	(21.268.332)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	27.061.314	58.388.695	(31.327.381)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(22.616.553)	(53.721.735)	31.105.182
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)	12.634.004	11.478.916	1.155.088
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	1.595.994	1.592.809	3.185
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	54.299.124	53.021.202	1.277.922
Crediti finanziari	(44.399)	(137.973)	93.574
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(68.484.723)	(65.954.954)	(2.529.769)
Posizione finanziaria netta	(91.101.276)	(119.676.689)	28.575.413

La tabella riclassifica in un'ottica finanziaria i dati della tabella patrimoniale, confermando il miglioramento della posizione finanziaria complessiva a seguito di vendite e cessioni straordinarie.

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

	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	0,28	0,15
Liquidità secondaria	1,10	1,08
Indebitamento	2,74	3,33
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,03	1,06

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,28. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili ed è un dato da considerarsi strutturale, data l'attività svolta dalla cooperativa.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,1. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 2,71. Il valore di tale indice viene "distorto" dalla classificazione del risparmio sociale, considerato a breve, rispetto al suo naturale impiego nelle immobilizzazioni, ovvero a lungo termine.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,03, risulta che i mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate sul lavoro morti nonché infortuni gravi che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa sono evidenziati di seguito e sono ampiamente commentati nei paragrafi dedicati della nota integrativa.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.323.615
Costo per materie prime, sussidiarie...	65.419
Costo per servizi	3.908.616
Interessi e oneri finanziari	3.288.927

Ricavi

I ricavi realizzati, al netto dello scarico delle rimanenze, sono stati di Euro 58.224.330, di cui Euro 41 milioni relativi a cessioni di alloggi, Euro 11 milioni per cessioni di aree e Euro 5 milioni per canoni di godimento e spese.

Investimenti

Il patrimonio della cooperativa deve mantenere inalterata nel tempo la propria efficienza, sia ai fini della assegnazione in godimento ai propri soci di un prodotto qualitativamente adeguato, sia ai fini del mantenimento del proprio valore intrinseco.

Oltre a ciò non va dimenticata la necessità di adeguamento normativo e miglioramento delle performance energetiche, che determinano minori costi di gestione. Il progetto denominato Eco Courts sugli stabili di via Caldera, che ci ha visto vincitori del relativo concorso, è emblematico degli sforzi della Cooperativa sui temi del contenimento dei consumi energetici.

Come di consueto i due ambiti più consistenti legati alle manutenzioni sono: il primo riguarda la ristrutturazione degli alloggi lasciati liberi in corso d'anno, il secondo riguarda gli edifici nel loro complesso. Nell'anno 2014 gli interventi di maggior rilievo hanno riguardato n.37 alloggi per i valori sottoelencati:

Descrizione	Importo
Fabbricati via Caldera 109	71.552
Fabbricati via Caldera 111	41.396
Fabbricati via Caldera 115	5.989
Fabbricato via Caio Mario	10.916
Fabbricato via Ferrieri Enzo 16	27.285
Fabbricato via Giosia Monti	29.233
Fabbricato via Cacciatori 1	15.997
Fabbricati via Cacciatori 12	131.694
Fabbricato via Cacciatori 14	29.981
Fabbricato via Zoia 89	32.953
Fabbricato via Zanzottera 3	25.827
Fabbricato via Zanzottera 12	40.360
Fabbricato via Rasario 3	167.040
	630.221

Nel 2014 sono stati completati anche 22 alloggi destinati all'assegnazione in godimento ai soci nello stabile di piazza della Cooperazione a Milano (valore Euro 2,21 milioni), il che incrementa la capacità della cooperativa di soddisfare le aspettative dei soci in lista di attesa di assegnazione di un alloggio, mentre sono ancora in corso di realizzazione 14 alloggi in via Silla a Milano.

Le manutenzioni straordinarie più significative, la ristrutturazione del complesso di via Caldera e gli interventi sullo stabile di via Zanzottera, sempre a Milano, sono in fase di completamento.

Attività di ricerca e sviluppo

L'attenzione all'evoluzione tipologica, impiantistica e strutturale del prodotto abitativo da offrire ai nostri soci è un elemento di costante attenzione, sia nell'operatività quotidiana, che in riflessioni di più ampio respiro. Al riguardo, si segnala l'impegno del nostro ufficio tecnico per la partecipazione ad un bando indetto da Polaris sgr (ora Investire Immobiliare) per lo studio di nuove soluzioni abitative. Al di là di quelli che saranno gli esiti finali del bando, la predisposizione della proposta progettuale ha rappresentato sicuramente una manifestazione concreta dello sforzo della nostra Cooperativa nell'attività di innovazione, ricerca e sviluppo.

Criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari ai sensi L. 59/92

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

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

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

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio

d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate (salvo rarissimi casi) solo a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- l'impiego della liquidità generata dal risparmio è stato coerente con la missione sociale della Cooperativa.

E' inoltre in fase di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione un progetto di Codice Etico comportamentale di cui verrà data ampia diffusione a tutto il corpo sociale nonché a tutti i soggetti che, a vario titolo, intrattengono rapporti con la Cooperativa.

Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la procedura di carattere aperto della società.

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

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

Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale alla data del 31/12/2014 ammontava ad Euro 27.659.533, comprensivo degli interessi maturati nell'esercizio.

Il prestito è stato gestito secondo le previsioni statutarie, le norme vigenti ed il regolamento sociale approvato dall'Assemblea.

La composizione del prestito sociale è la seguente:

Fasce di giacenza	Da 0 a 15 mila		Da 15 a 30 mila		Da 30 a 60 mila		Oltre 60 mila		Totale	
	Num.	Euro	Num.	Euro	Num.	Euro	Num.	Euro	Num.	Euro
Deposito ordinario	1.455	4.143.084	156	3.314.687	100	4.111.009	22	1.489.227	1.733	13.058.006
Deposito vincolato	336	2.479.577	204	4.060.078	123	5.220.111	42	2.841.761	705	14.601.527
	1.791	6.622.660	360	7.374.765	223	9.331.120	64	4.330.988	2.438	27.659.533

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

Descrizione	31/12/2013	Decrementi	Incrementi	31/12/2014
Deposito libero	13.060.889	(8.411.541)	8.408.659	13.058.006
Deposito vincolato	14.635.016	(3.463.340)	3.429.849	14.601.527
	27.695.905	(11.874.881)	11.838.508	27.659.533

Le remunerazioni delle diverse tipologie sono le seguenti:

Tipologia	Tasso lordo
Deposito libero	0,75%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2011	4,00%
Vincolato a 3 anni emissione anno 2012	2,75%
Vincolato a 4 anni emissione anno 2012	3,25%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2012	4,00%
Vincolato a 2 anni emissione anno 2013	2,25%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2013	3,75%
Vincolato a 2 anni emissione anno 2014	1,10%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2014	2,00%

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

In Bilancio risultano iscritte partecipazioni in imprese controllate e collegate, la maggior parte delle quali sono relative a Società e Consorzi a cui la Cooperativa partecipa e che hanno lo scopo di coordinare e gestire le attività inerenti agli interventi edilizi da realizzarsi a Milano e zone limitrofe.

Rapporti intersocietari	Credito		Debito		Economico	
	Commerciale	Finanziario	Commerciale	Finanziario	Costi	Ricavi
Società controllate						
Milano Sud Ovest Srl	529	508.000				
Housing e Futuro Srl	4.564	2.206.000				5.540.000
Cultura e Servizi Srl					106.000	
Totale	5.093	2.714.000			106.000	5.540.000
Società collegate						
Residenze Tiziana Srl	25.038	2.402.133				22.742
Immob. Boffalora Srl		1.043.000				
Settimo Borgo Srl		975.769				
Cosvin Srl	25.015	2.016.000				20.149
Cons. Rozzano Casacoop in Liq.			4.653			
Totale	50.053	6.436.902	4.653			42.891

Le attività delle partecipate sono state assistite da finanziamenti della nostra cooperativa, in qualità di socio, per l'importo complessivo di Euro 6.436.902.

La Nota Integrativa commenta in modo approfondito ogni partecipazione e da evidenza dei rapporti in essere alla data di chiusura del bilancio. Tali rapporti, che non includono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Azioni proprie

Data la natura della quota sociale la fattispecie non è applicabile alla cooperativa.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Obiettivo degli amministratori, per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è quello di non esporre la Cooperativa ad eccessivi rischi di volatilità degli stessi e ad una variabilità eccessiva degli introiti e degli esborsi ad essi associati.

Si rammenta inoltre che la principale garanzia per i soci della Cooperativa deriva dal valore degli immobili di proprietà.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia, essendo costituite da titoli a bassa esposizione di rischio e alta liquidità, depositi bancari liberi e vincolati.

I crediti derivanti dal finanziamento di consorzi e società di scopo sono funzionali alla realizzazione degli interventi di costruzione realizzati da questi soggetti. I redditi commerciali, derivanti dai canoni di godimento e spese applicati ai soci assegnatari di alloggio, presentano

poche criticità.

Per le posizioni che a giudizio degli amministratori presentano dei rischi è presente un fondo svalutazione crediti.

Rischio di liquidità

La gestione della liquidità, risultante da quanto residua tra gli investimenti per il mantenimento degli immobili e nuove attività di costruzione (autonomamente o tramite società partecipate), è indirizzata verso l'acquisizione di titoli caratterizzati da:

- bassa esposizione al rischio di credito, trattandosi principalmente di investimenti in titoli di stato italiani, obbligazioni di società dalla provata solidità finanziaria operanti principalmente nei mercati bancari o delle utilities;
- alta liquidità degli stessi: tutte le attività in portafoglio sono trattate sul mercato e sono immediatamente liquide, senza costi di dismissione e con rischi di quotazione minimi, così che si possa facilmente far fronte ad eventuali necessità della Cooperativa.

Rischio di mercato

La cooperativa opera nel settore delle realizzazioni immobiliari, in particolare nei due segmenti dell'assegnazione in godimento (locazione) e dell'assegnazione in proprietà (vendita).

Nel primo caso il rischio è molto limitato, dal momento che la cooperativa riesce ad offrire ai propri soci condizioni migliori di quelle di mercato ed ha dunque un tasso di saturazione molto alto, al punto che lo sfritto si mantiene a livelli fisiologici.

Nel secondo caso si è obiettivamente esposti anche al rischio di mercato, al quale si contrappone lo sforzo di offrire un prodotto qualitativamente e tecnicamente ai massimi livelli ma a valori di vendita del tutto competitivi, se non inferiori a quelli della concorrenza. Un contenimento del rischio in una fase recessiva dell'economia lo si ottiene anche attraverso la riduzione dei volumi di produzione, nella consapevolezza che alla diminuzione del potenziale valore aggiunto deve contrapporsi la ricerca della massima efficienza nei costi.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La cooperativa aderisce alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue (Legacoop).

Risorse umane

L'organico aziendale al 31/12/2014 è composto da n.20 unità con una riduzione di n.6 unità rispetto al 31/12 dell'anno precedente.

La composizione dell'organico è dettagliata nelle tabelle seguenti:

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		TOTALE	
	esercizio corrente	esercizio precedente								
Uomini	1	1	2	2	4	8	4	4	11	15
Donne	0	0	1	1	8	10	0	0	9	11
TOTALE	1	1	3	3	12	18	4	4	20	26

Anzianità lavorativa	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		TOTALE	
	esercizio corrente	esercizio precedente								
< 2 anni					0	1			0	1

2 - 5 anni					2	9			2	9
6 - 10 anni			1	1	4	2			5	3
11 - 15 anni	1	1			3	4	2	2	6	7
Oltre 15 anni			2	2	3	2	2	2	7	6
TOTALE	1	1	3	3	12	18	4	4	20	26

Tipo contratto	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		TOTALE	
	esercizio corrente	esercizio precedente								
Tempo indeterminato	1	1	3	3	12	17	4	4	20	25
Tempo determinato						1				1
TOTALE	1	1	3	3	12	18	4	4	20	26
Tempo parziale						2				2

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I primi mesi del 2015 sono stati caratterizzati dalla sostanziale prosecuzione delle attività in essere. In generale, l'approccio gestionale attuale è improntato alla riduzione dei rischi commerciali ed alla ottimizzazione dei costi di gestione.

Da segnalare la parziale riduzione di un'esposizione a vista con Banca Popolare di Milano, che passa da € 3.500.000.= ad € 1.750.000=.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'attesa ripresa economica del Paese apre delle significative prospettive per il settore delle costruzioni in cui è parte integrante la nostra Cooperativa.

E' prevedibile che la ripresa non replichi le forme che hanno originato lo sviluppo distorto e determinato la crisi del settore, ma abbia caratteristiche diverse da quelle sino ad ora conosciute e praticate.

E' possibile intravedere un'evoluzione del settore costruttivo-immobiliare verso più elevati livelli industriali ed uno sforzo delle imprese sopravvissute alla selezione intervenuta, verso la rifocalizzazione delle proprie strategie di accesso al mercato, adeguando la propria offerta alle nuove e mutate richieste, anche se a volte ancora inesprese in modo palese.

Anche la nostra Cooperativa deve essere consapevole di tale evoluzione e provvedere all'adeguamento della propria missione sociale alle richieste in fase di trasformazione della società e del corpo sociale.

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra valutazione indica chiaramente e concretamente che il Consiglio di Amministrazione ha acquisito la consapevolezza dei mutamenti radicali intervenuti. Si sono infatti assunti i provvedimenti necessari per mettere in grado la Cooperativa di concretizzare ed assicurare il continuo perseguimento della propria missione sociale, al servizio delle esigenze presenti e future dei soci, attuali e futuri, continuando così la buona pratica trasmessa da tutti i Soci di generazione in generazione e l'evoluzione del modello di solidarietà civile che ha permesso nel tempo di rispondere alle loro mutate esigenze.

La Cooperativa dovrà rinnovare l'offerta ai Soci di alloggi in godimento incrementandone la quantità da assegnare, anche con offerte differenziate rispetto alle caratteristiche degli stessi.

Il prestito sociale resta e sarà un'offerta di servizio ai Soci. Anch'essa dovrà evolversi in relazione al mutate condizioni finanziarie esterne, anche prevedendo ipotesi di modalità di prestito finalizzate a singoli progetti di sviluppo delle iniziative edificatorie, da destinare all'assegnazione ai Soci in godimento.

Le attività relative all'assegnazione in proprietà dovranno essere sviluppate in relazione alle aspettative che verranno espresse dai Soci interessati, con il loro coinvolgimento in ogni fase del progetto edilizio.

Dovranno essere sviluppate e create le condizioni per accrescere il sistema di relazioni tra i Soci al fine di sviluppare ulteriormente il senso di partecipazione sociale ed il radicamento collettivo del valore della solidarietà civile all'interno del corpo sociale.

La realizzazione degli obiettivi sopra descritti presuppone la prosecuzione e lo sviluppo delle azioni sin qui intraprese per il riadeguamento della struttura patrimoniale della Cooperativa, come in parte è già avvenuto con il bilancio che viene posto alla valutazione di questa Assemblea.

Una particolare attenzione dovrà essere riservata alla revisione dei contenuti qualitativi delle prestazioni di ogni genere di fornitore, comprese le prestazioni professionali e dei relativi costi che si generano per la realizzazione della missione sociale, richiedendo a tutti coloro che hanno rapporti con la Cooperativa di adeguarsi sia alle mutate condizioni esterne, che a quelle interne.

La struttura operativa dovrà essere adeguata ai mutamenti intervenuti ed alle più elevate competenze che saranno richieste dalle evoluzioni delle normative applicabili, ma soprattutto per rendersi all'altezza degli obiettivi che la Cooperativa intende realizzare ed alla evoluzione dei contesti in cui dovrà operare. La prevedibile variabilità di questi ultimi nel prossimo futuro rende opportuno la messa in atto di un sistema di preventivazione e di rendicontazione consuntiva, che abbia un respiro pluriennale.

Il Piano Strategico Industriale rappresenta lo strumento al quale l'attuale Consiglio di Amministrazione sta già lavorando e che dovrà consentire alla Cooperativa di pianificare al meglio le proprie attività a medio e lungo termine.

L'obiettivo è pertanto quello di far viaggiare di pari passo le tecniche previsionali con la capacità di lettura dei bisogni, delle aspettative e delle possibilità dei soci, nonché delle dinamiche economiche, sociali e finanziarie del Paese, nella consapevolezza che ci sono tutti i presupposti per la prosecuzione intergenerazionale dello scambio mutualistico tra la Cooperativa ed i propri Soci.

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

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

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

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Destinazione del risultato d'esercizio

Egredi Soci, Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi proponiamo di approvare il Bilancio di Esercizio così come presentato. Vi invitiamo inoltre a coprire la perdita di Euro (8.759.386) mediante l'utilizzo delle riserve disponibili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Zanni



**WWW.
FERRUCCIO
DEGRADI.
COOP**