
Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi S.c.r.l.

via Caldera, 111 - Milano
Partita I.V.A. 00819280157



BILANCIO AL 31.12.2002





INDICE

Bilancio al 31 dicembre 2002

Stato Patrimoniale

◇ Attivo	pag. 5
◇ Passivo	pag. 8

Conto economico

.....	pag. 10
-------	---------

Nota integrativa

• Premesse	pag. 13
• Attività	
◇ A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	pag. 16
◇ B) Immobilizzazioni	
➢ Immateriali	pag. 17
➢ Materiali	pag. 18
➢ Finanziarie	pag. 26
◇ C) Attivo circolante	
➢ Rimanenze	pag. 29
➢ Crediti	pag. 30
➢ Disponibilità liquide	pag. 32
◇ D) Ratei e risconti attivi	pag. 33
• Passività	
◇ A) Patrimonio netto	pag. 34
◇ B) Fondi per rischi e oneri	pag. 36
◇ C) Trattamento di fine rapporto	pag. 37
◇ D) Debiti	pag. 38
◇ E) Ratei e risconti passivi	pag. 42
• Conti d'ordine	pag. 43
• Conto economico	
◇ A) Valore della produzione	pag. 44
◇ B) Costi della produzione	pag. 45
◇ C) Proventi e oneri finanziari	pag. 47
◇ D) Proventi e oneri straordinari	pag. 48
• Altre informazioni	pag. 49
• Cariche sociali	pag. 51





BILANCIO AL 31.12.2002

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Esercizio al 31.12.2002	
2002	2001

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

- 1) Capitale sottoscritto non richiamato
- 2) Capitale richiamato e non versato

8.013	7.238
8.013	7.238

TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

B) IMMOBILIZZAZIONI:

I - Immobilizzazioni immateriali:

- 1) Costi di impianto e di ampliamento
- 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità
- 3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno
- 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
- 5) Avviamento
- 6) Immobilizzazioni in corso e acconti
- 7) Altre

19.668	22.062
5.921	10.592
25.589	32.654

Totale

II - Immobilizzazioni materiali:

- 1) Terreni e fabbricati
- 2) Impianti e macchinari
- 3) Attrezzature industriali e commerciali
- 4) Altri beni
- 5) Immobilizzazioni in corso e acconti

21.671.006	22.065.545
126.975	54.725
10.287	9.302
68.796	51.554
299.999	162.030
22.177.063	22.343.156

Totale

III - Immobilizzazioni finanziarie:

- 1) Partecipazioni in:
 - a) imprese controllate
 - b) imprese collegate
 - c) altre imprese

842.953	635.718
---------	---------





2) Crediti:		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	501.305	496.356
3) Altri titoli	7.230	1.043.112
4) azioni proprie (valore nominale)		
Totale	1.351.488	2.175.186
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	23.554.140	24.550.996

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I - Rimanenze:

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	6.833.299	1.695.679
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
Totale	6.833.299	1.695.679

II - Crediti:

1) verso clienti		
- entro 12 mesi	326.593	194.449
- oltre 12 mesi	806.856	772.992
2) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		





5) verso altri		
- entro 12 mesi	2.396.295	1.472.084
- oltre 12 mesi	907.840	478.646

Totale	4.437.584	2.918.171
---------------	------------------	------------------

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Altre partecipazioni	38.593	
4) azioni proprie (valore nominale)		
5) Altri titoli		

Totale	38.593	0
---------------	---------------	----------

IV - Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	3.850.550	3.930.525
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	2.366	1.911

Totale	3.852.916	3.932.436
---------------	------------------	------------------

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	15.162.392	8.546.286
---------------------------------	-------------------	------------------

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

1) Disaggi su prestiti		
2) Altri ratei e risconti	13.527	11.903

TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	13.527	11.903
---------------------------------------	---------------	---------------

TOTALE ATTIVO	38.738.072	33.116.423
----------------------	-------------------	-------------------





PASSIVO

Esercizio al 31.12.2002	
2002	2001

A) PATRIMONIO NETTO:

I - Capitale	108.414	91.877
II - Riserva da soprapprezzo azioni		
III - Riserve di rivalutazione	337.316	337.316
IV - Riserva legale	524.489	435.682
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VI - Riserve statutarie		
1) Riserve facoltative	1.797.951	1.456.040
VII - Altre riserve		
Riserva per conversione in euro		
a) Conversione capitale sociale	10	11
b) Arrotondamento bilancio articolo 2423/5 CC		6
VIII - Utile (perdite) portati a nuova		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	448.927	444.034
TOTALE PATRIMONIO NETTO	3.217.107	2.764.966

B) FONDI RISCHI E ONERI:

1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili		27.118
2) Per imposte		618.556
3) Altri	547.670	
TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	547.670	645.674

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

44.420	39.841
---------------	---------------

D) DEBITI:

1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	4.105.383	2.576.708
- oltre 12 mesi	4.545.613	4.467.888
4) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	22.086.688	20.256.688
- oltre 12 mesi	645.917	674.211
5) Acconti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		





6) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	2.729.573	1.294.741
- oltre 12 mesi		
7) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
8) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
11) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	177.264	119.712
- oltre 12 mesi		
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	14.519	9.345
- oltre 12 mesi		
13) Altri debiti		
- entro 12 mesi	502.803	154.819
- oltre 12 mesi	42.530	45.025
TOTALE DEBITI	34.850.290	29.599.137

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

1) Aggi su prestiti	78.585	66.805
2) Altri ratei e risconti		
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	78.585	66.805

TOTALE PASSIVO	38.738.072	33.116.423
-----------------------	-------------------	-------------------





CONTO ECONOMICO

Esercizio al 31.12.2002	
2002	2001

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.345.942	2.947.988
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	5.137.620	1.158.649
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		12.870
5) Altri ricavi e proventi		
a) altri ricavi e proventi	19.675	13.212
b) contributi in conto esercizio	168.504	230.779

Totale

8.671.741 **4.363.498**

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.974.526	1.042.604
7) Per servizi	1.322.836	1.287.100
8) Per godimento di beni di terzi	13.321	
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	259.947	186.536
b) oneri sociali	81.733	53.635
c) trattamento di fine rapporto	17.135	11.509
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	11.338	9.342
f) prestiti di personale		
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.065	14.774
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	135.380	119.458
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
11) Variazioni delle rimanenze delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamenti per rischi	246.160	70.174
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	302.337	280.457

Totale

7.376.778 **3.075.589**

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)

1.294.963 **1.287.909**



**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

15) Proventi da partecipazioni		
a) in imprese controllate		
b) in imprese collegate		
c) in altre imprese	154	202
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- verso imprese controllate		
- verso imprese collegate		
- verso controllanti		
- verso terzi		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	616	874
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	97.932	146.552
d) proventi diversi dai precedenti		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- da terzi	131.019	107.262
17) Interessi e altri oneri finanziari		
- verso imprese controllate		
- verso imprese collegate		
- verso controllanti		
- verso terzi	-1.023.997	-1.094.149
Totale (15 + 16 - 17)	-794.276	-839.259

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) Rivalutazioni		
19) Svalutazioni		
Totale delle rettifiche (18 - 19)	0	0





E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi		
a) plusvalenze da alienazioni	7.230	1.162
b) altri proventi straordinari		5.467
c) sopravvenienze attive	21.188	
21) Oneri		
a) minusvalenze da alienazioni	-160	
b) sopravvenienze passive	-430	- 239
c) altri oneri straordinari	-1.097	-160
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	26.731	6.230
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D +/- E)	527.418	454.880
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	-78.491	- 10.846
UTILE DELL'ESERCIZIO	448.927	444.034





NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2002

Premessa

Il presente bilancio è stato predisposto nel rispetto degli articoli del Codice Civile, ivi inclusi i criteri di valutazione contenuti nell'articolo 2426.

Attività svolte

La società opera nel settore della cooperazione edilizia a proprietà indivisa e divisa.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio in corso ed evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso si sono verificati i seguenti fatti di rilievo:

- è stata sottoscritta una fidejussione per euro 750.000 a favore della "Assicuratrice Edile S.p.a." nell'ambito dell'intervento del Pru Certosa.
- sono state cedute le partecipazioni possedute nelle società "Milanoenergia S.r.l." e "Gestione Multiservice S.c.r.l.".

La gestione ordinaria è proseguita in modo regolare.

Criteri di formazione

Il bilancio della "Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi S.c.r.l." chiuso al 31.12.2002, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dai "Consigli Nazionali dei Ragionieri e dei Dottori Commercialisti" e, ove mancanti, quelli predisposti dall'"International Accounting Standards Committee (I.A.S.C.)".

Nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci-Cooperativa, che la contraddistinguono.

A tal fine sono stati applicati, là ove incompatibili o insufficienti quelli indicati nel paragrafo precedente, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dalla "Associazione Nazionale Cooperative di Abitazione" (A.N.C.Ab.) della Legacoop.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2002 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.

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

Immobilizzazioni:

Immateriali

Sono iscritte al costo ed al netto delle quote di ammortamento annualmente operate, il cui criterio, ritenuto idoneo a ripartire il bene lungo la sua vita utile, viene esposto nel prosieguo della nota integrativa, nella parte competente.

Materiali

sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto delle svalutazioni, delle quote di ammortamento annualmente operate, con le aliquote fiscali, ritenute idonee a ripartire il bene lungo la sua vita utile e, se del caso, rivalutate a norma di legge.

Particolari criteri, esposti nella parte competente, sono stati adottati per l'iscrizione dei fabbricati e per le relative quote di ammortamento.





- Rimanenze:** La valutazione degli immobili in corso di costruzione è stata effettuata in base al costo sostenuto, come da stati di avanzamento lavori.
- Crediti:** Sono iscritti al valore nominale, eventualmente rettificato dai fondi svalutazione per adeguarlo al valore presunto di realizzo.
- Debiti:** Sono rilevati al loro valore nominale.
Particolare rilevanza assume il debito verso altri finanziatori, costituito, in massima parte, dal risparmio sociale, rappresentante la forma maggiore di autofinanziamento della cooperativa che, per la sua peculiarità, trova nello stesso il suo principale sostegno finanziario, integrativo del capitale proprio.
La voce relativa al risparmio sociale, annoverata tra i debiti a breve termine in quanto tale, tende in realtà a mantenersi costante, o ad incrementarsi, grazie alla consolidata fiducia manifestata dai soci nei confronti della cooperativa.
- Ratei e risconti:** Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
- Titoli a reddito fisso:** Risultano iscritti al prezzo di acquisto.
- Partecipazioni:** Risultano iscritte al costo trattandosi di partecipazioni non di controllo.
- Fondo rischi e oneri:** Fondi di svalutazione:
I fondi sono determinati in base ad una adeguata valutazione del rischio.
- Fondo T.f.r.:** Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti.
- Imposte sul reddito:** Sono stati effettuati gli accantonamenti derivanti da una adeguata valutazione delle imposte a carico dell'esercizio.





Riconoscimento ricavi: I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Spese gestione ordinaria: Seguono il principio della competenza del bilancio stesso e sono correlate ai rimborsi ottenuti da parte degli inquilini, soci e non soci.

Emolumenti: La cooperativa non corrisponde emolumenti ad amministratori e sindaci. Gli stessi svolgono la loro attività a titolo di puro volontariato.

Impegni, garanzie, rischi: Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti 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 aver proceduto allo stanziamento dei fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione: L'organico medio aziendale al termine dell'esercizio era composto come segue:

Organico	31-12-2001	+/-	31-12-2002
Dirigenti	1	0	1
Quadri	1	0	1
Impiegati	2	1	3
Operai	3	2	5
TOTALI	7	3	10

di cui:

Organico	uomini	donne	part-time
Dirigenti	1	0	0
Quadri	1	0	0
Impiegati	0	3	1
Operai	4	1	0
TOTALI	6	4	1





ATTIVITA'

A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti

2) - Capitale richiamato e non versato

Saldo al 31.12.2002	€	8.013
Saldo al 31.12.2001	€	7.238
		<hr/>
Variazioni	€	775
		<hr/> <hr/>

La movimentazione è stata la seguente:

	Valore al 31.12.2001	Valori dell'esercizio		Valore al 31.12.2002
		Incrementi	Decrementi	
Quote da integrare	400	0	0	400
Quote da versare	6.838	775	0	7.613
TOTALI	7.238	775	0	8.013





B) Immobilizzazioni

I - Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2002	€	25.589
Saldo al 31.12.2001	€	32.654
Variazioni	€	<u>-7.065</u>

La movimentazione delle immobilizzazioni immateriali è stata la seguente:

Descrizione immobilizzazione	Valore al 31.12.2001	Valori dell'esercizio			Valore al 31.12.2002
		Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	
<u>Concessioni, licenze, marchi, diritti simili</u> - software licenza d'uso	22.062	5.000	0	-7.394	19.668
<u>Altre</u> -costi pluriennali	10.592	0	0	-4.671	5.921
TOTALI	32.654	5.000	0	-12.065	25.589

Le variazioni sono così determinate:

- Concessioni, licenze, marchi, diritti simili: euro 5.000 per le operazioni inerenti il sito web della cooperativa (registrazione dominio, progettazione sito e collegamento linea Adsl).





II - Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2002	€	22.177.063
Saldo al 31.12.2001	€	22.343.156
Variazioni	€	<u>-166.093</u>

Terreni e fabbricati

Descrizione		Importo	
Terreni		1.318.418	1.318.418
Valore al 31.12.2001	2.744.293		
Variazione dell'esercizio	<u>-1.425.875</u>		
Fabbricati a proprietà indivisa		13.869.368	13.855.147
Valore al 31.12.2001	12.236.664		
Rivalutazione monetaria	337.316		
Variazione dell'esercizio	<u>1.295.388</u>		
<u>Fondo di ammortamento</u>		<u>-14.221</u>	
Valore al 31.12.2001	0		
Variazione dell'esercizio	<u>-14.221</u>		
Saldo al 31.12.2002			15.173.565

Immobili realizzati su aree in diritto di superficie		7.890.914	6.497.441
Valore al 31.12.2001	8.057.856		
Variazione dell'esercizio	<u>-166.942</u>		
<u>Fondo di ammortamento:</u>		<u>-1.393.473</u>	
Valore al 31.12.2001	-1.310.584		
Variazione dell'esercizio	<u>-82.889</u>		
Saldo al 31.12.2002			6.497.441
Totale complessivo "Terreni e fabbricati"			21.671.006





- Terreni

Il decremento è dovuto per euro 1.392.305 al giroconto del valore dell'area al costo dell'intervento di via Palazzi, in conseguenza dell'inizio lavori del relativo PRU e per euro 33.570 al recupero delle indennità riconosciute per il rilascio dell'area di via Diotti da parte degli occupanti, ottenuto dalla società venditrice.

- Fabbricati a proprietà indivisa costruiti su terreni di proprietà

Il valore di tali fabbricati iscritto in bilancio è costituito dal costo di costruzione e dalle rivalutazioni effettuate in base alle leggi speciali che lo consentivano.

Diamo di seguito la suddivisione del valore dei fabbricati a proprietà indivisa costruiti su terreni di proprietà sopra riportato:

Stabile	31-dic-01	+/-	31-dic-02
Fabbricato Caldera 109/a	261.769		261.769
Fabbricato Caldera 109/b	540.268		540.268
Fabbricato Caldera 109/c	366.082		366.082
Fabbricato Caldera 109/d	430.270	29.467	459.737
Fabbricato Caldera 111/a	287.692		287.692
Fabbricato Caldera 111/b	120.299		120.299
Fabbricato Caldera 111/int	465.998		465.998
Fabbricato Caldera 115/a	395.758		395.758
Fabbricato Caldera 115/b	349.486		349.486
Fabbricato Caldera 145	1.021.537		1.021.537
Fabbricato Caio Mario	244.860		244.860
Centro sportivo Caldera 85	35.815		35.815
Boxes Caldera	94.457		94.457
Boxes Caldera 145	88.477		88.477
Boxes Caio Mario-Chiostergi	79.347		79.347
Sede Sociale	128.782	278.162	406.944
Fabbricato Cacciatori 1	339.425	8.535	347.960
Fabbricato Cacciatori 12/a	703.828		703.828
Fabbricato Cacciatori 12/b	647.445	652.869	1.300.314
Fabbricato Cacciatori 12/c-d	339.046	18.631	357.677
Fabbricato Cacciatori 12/e-f	195.116		195.116
Fabbricato Cacciatori 12/g-h	382.868	21.563	404.431
Fabbricato Cacciatori 12/i	457.364		457.364
Fabbricato Cacciatori 14-16-18	354.624		354.624
Boxes Cacciatori	101.518		101.518
Fabbricato Zoia 89	474.908	7.500	482.408
Fabbricato Zanzottera 3	184.807		184.807
Fabbricato Zanzottera 9	230.225		230.225
Fabbricato Zanzottera 12	198.376	20.837	219.213
Fabbricato Zanzottera 14	297.682	45.082	342.764
Boxes Zanzottera	27.227		27.227
Fabbricato Anghileri 6	510.936	33.214	544.150
Fabbricato Rasario 3/a	304.978	176	305.154
Fabbricato Rasario 3/b-c	191.271		191.271
Fabbricato Rasario 3/d-e	231.297		231.297
Boxes Rasario	27.227		27.227
Fabbricato Silla 124	1.462.915		1.462.915
Fabbricato Ippodromo	0	179.352	179.352
Totale	12.573.980	1.295.388	13.869.368





Gli incrementi relativi alle ristrutturazioni effettuate sugli immobili esistenti, finalizzati al buon mantenimento del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi della cooperativa, ammontano ad euro 837.874 e sono così determinati:

- Fabbricato di via Caldera 109/d: ristrutturazione totale di un appartamento.
- Fabbricato Cacciatori 1: ristrutturazione totale di un negozio.
- Fabbricato Cacciatori 12/b: risanamento conservativo dell'intero stabile.
- Fabbricato Cacciatori 12/c-d: ristrutturazione totale di un appartamento.
- Fabbricato Cacciatori 12/g-h: ristrutturazione totale di un appartamento.
- Fabbricato Zoia 89: adeguamento dell'impianto elettrico della sala da ballo alla Legge 46/90.
- Fabbricato Zanzottera 12: ristrutturazione totale di un appartamento.
- Fabbricato Zanzottera 14: ristrutturazione totale di due appartamenti.
- Fabbricato Anghileri 6: ristrutturazione totale di un appartamento e adeguamento dell'impianto elettrico dei boxes alla Legge 46/90.
- Rasario 3/a: adeguamento dell'impianto a gas di un appartamento alla Legge 46/90.

L'importo di euro 278.162 rappresenta il costo sostenuto per la realizzazione della nuova sede sociale della cooperativa.

Il fabbricato di via Ippodromo, precedentemente annoverato tra i beni gratuitamente devolvibili, viene collocato tra i fabbricati a proprietà indivisa, a partire dall'esercizio 2002, a seguito della conversione, dal diritto di superficie al diritto di proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato, avvenuta con la stipula dell'atto di cessione tra la Cooperativa ed il Comune di Milano a rogito del notaio dottor Lovisetti Paolo.

- **Fondo ammortamento immobili**

L'importo è così suddiviso:

- sede sociale: euro 8.036 determinato sulla base della normativa fiscale;
- immobile di via Ippodromo: euro 6.185 valore relativo al periodo in cui il bene, in quanto gratuitamente devolvibile, è stato ammortizzato al pari degli altri beni gratuitamente devolvibili ancora esistenti.





- Immobili realizzati su aree in diritto di superficie

Le aree su cui insistono tali immobili sono state assegnate dal "Cimep" con convenzioni di durata novantennale.

Diamo di seguito la suddivisione del valore dei beni gratuitamente devolvibili sopra riportato:

Stabile	31-dic-01	+/-	31-dic-02	fine concessione	valore ammortizzato
Fabbricato Chiostegi 13	615.884	0	615.884	2075	178.044
Fabbricato Giosia Monti 7-9	2.969.263	0	2.969.263	2075	497.069
Fabbricato Enzo Ferrieri 16	2.289.586	0	2.289.586	2075	381.638
Fabbricato Zoia 76	2.003.771	12.410	2.016.181	2075	336.722
Fabbricato Ippodromo 16	179.352	-179.352	0		0
Totale	8.057.856	-166.942	7.890.914		1.393.473

Le variazioni intervenute nell'anno sono relative ai lavori valore di ristrutturazione totale di un appartamento nello stabile di via Fratelli Zoia 76 ed allo spostamento tra i fabbricati a proprietà indivisa del fabbricato di via Ippodromo, così come detto precedentemente.

Gli immobili citati sono gravati da ipoteche iscritte a favore della "Banca IntesaBci S.p.a. - Rete Cariplo". Sugli stessi (in quanto beni gratuitamente devolvibili) sono state calcolate le quote di ammortamento finanziario, commisurate in base al piano adottato e strettamente connesso al periodo di durata della concessione.

Pertanto, sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli eventuali incrementi intervenuti nello stesso, detto ammortamento finanziario è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione.





Impianti e macchinari

Descrizione		Importo
Totale investimenti		223.818
		223.818
Valore al 31.12.2001	133.257	
Variazione dell'esercizio	90.561	
Fondo di ammortamento		-96.843
		-96.843
Valore al 31.12.2001	-78.532	
Variazione dell'esercizio	-18.311	
Saldo al 31.12.2002		126.975

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione		Importo
Totale investimenti		32.808
		32.808
Valore al 31.12.2001	29.553	
Variazione dell'esercizio	3.255	
Fondo di ammortamento		-22.521
		-22.521
Valore al 31.12.2001	-20.251	
Variazione dell'esercizio	-2.270	
Saldo al 31.12.2002		10.287





Altri beni

Descrizione	Importo
Totale investimenti:	316.940
<u>Mobili e arredi:</u>	218.045
Valore al 31.12.2001	183.959
Variazione dell'esercizio	34.086
<u>Macchine ufficio:</u>	24.411
Valore al 31.12.2001	24.411
Variazione dell'esercizio	0
<u>Macchine elettroniche ufficio:</u>	65.043
Valore al 31.12.2001	64.243
Variazione dell'esercizio	800
<u>Automezzi:</u>	9.441
Valore al 31.12. 2001	32.940
Variazione dell'esercizio	-23.499
Fondo di ammortamento:	-248.144
<u>Mobili e arredi:</u>	-170.589
Valore al 31.12.2001	-162.898
Variazione dell'esercizio	-7.691
<u>Macchine ufficio:</u>	-22.393
Valore al 31.12.2001	-21.364
Incrementi dell'esercizio	-1.029
<u>Macchine elettroniche ufficio:</u>	-45.721
Valore al 31.12.2001	-36.797
Variazione dell'esercizio	-8.924
<u>Automezzi:</u>	-9.441
Valore al 31.12.2001	-32.940
Variazione dell'esercizio	23.499
Saldo al 31.12.2002	68.796





Le variazioni, determinate da investimenti dovuti alla ordinaria gestione, sono state, suddivise per tipologia, le seguenti:

- Impianti e macchine:

impianto di condizionamento e riscaldamento della sede sociale	72.300
impianti satellitari per gli stabili di via Fratelli Zoia 89 e via Fratelli Zanzottera	38.924
impianto e centralina telefonica della sede sociale	5.970
aspiratori per il bocciodromo di via Fratelli Zoia 89	3.367
TOTALE	90.561

- Attrezzature industriali e commerciali:

scaffalatura per archivio	1.579
attrezzature per giardini	955
betoniera	790
perforatore Makita	551
cessione betoniera	-620
TOTALE	3.255

- Mobili ed arredi:

mobili per il nuovo ufficio	31.619
arredi per il nuovo ufficio	2.467
TOTALE	34.086

- Macchine elettroniche ufficio:

router per il collegamento alla linea ADSL	800
TOTALE	800

- Automezzi:

cessione Fiat Iveco	-23.499
TOTALE	-23.499





Immobilizzazioni in corso ed acconti

Descrizione	Importo
Totale investimenti:	299.999
<u>Progetti adeguamenti Legge 46/90:</u>	125.878
Valore al 31.12.2001	125.878
Variazione dell'esercizio	0
<u>Progetto nuova strada e posti auto Caldera 115:</u>	66.165
Valore al 31.12.2001	0
Variazione dell'esercizio	66.165
<u>Progetti sottotetti ed ascensori:</u>	53.193
Valore al 31.12.2001	36.152
Variazione dell'esercizio	17.041
<i>Sottotetti:</i>	
Valore al 31.12.2001	16.527
Variazione dell'esercizio:	3.946
<i>Ascensori:</i>	
Valore al 31.12.2001	19.625
Variazione dell'esercizio:	13.095
<u>Progetto nuovi boxes Cacciatori 14:</u>	46.431
Valore al 31.12.2001	0
Variazione dell'esercizio	46.431
<u>Progetti antincendio boxes Giosia Monti e Ferrieri:</u>	8.332
Valore al 31.12.2001	0
Variazione dell'esercizio	8.332
Saldo al 31.12.2002	299.999

Trattasi di progetti e lavori in corso di esecuzione.

Gli stessi, unitamente ai futuri lavori di realizzazione, costituiranno successivamente valori incrementativi degli immobili oggetto dei programmati interventi.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge numero 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della Società al 31 dicembre 1983 sulle quali sono state eseguite rivalutazioni monetarie:

Descrizione	Rivalutazioni		Totale rivalutazioni
	di Legge	economica	
Fabbricati (su aree di proprietà): Legge 72/83	337.316	0	337.316
Totali	337.316	0	337.316





III - Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2002	€	1.351.448
Saldo al 31.12.2001	€	2.175.186
Variazioni	€	<u>-823.698</u>

Crediti - Titoli - Partecipazioni

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle cauzioni attive, ai titoli ed alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente.

Descrizione	Saldo al 31.12.2001	Valori dell'esercizio		Saldo al 31.12.2002
		positive	negative	
<u>Crediti:</u>				
- <u>v/Fincooper:</u>				
deposito in pegno a garanzia della Cooperativa Milano Nord Ovest S.c.r.l.	485.469		-485.469	0
- <u>v/C.C.F.S. :</u>				
deposito in pegno a garanzia della Cooperativa Milano Sud Ovest S.c.r.l.	0	486.067		486.067
- <u>Cauzioni:</u>				
Comune di Milano	6.234	4.000		10.234
Aem distribuz. Energia Elettrica S.p.a.	2.650	558		3.208
Aem Acquisto e Vendita Energia S.p.a	677			677
Enel Distribuzione S.p.a.	370			370
Amsa S.p.a.	533			533
Telecom Italia S.p.a.	310		-207	103
Concess. e Costruz. Autostrade S.p.a.	103			103
Royalgas	10			10
Totale crediti	496.356	490.625	-485.676	501.305
<u>- Titoli e obbligazioni:</u>				
- obbligazioni:				
IntesaBci-Rete Cariplo	11.104		-3.874	7.230
- pronti contro termine:				
Unipol Banca	1.032.008		-1.032.008	0
Totale titoli e obbligazioni	1.043.112	0	-1.035.882	7.230





Descrizione	Saldo al 31.12.2001	Valori dell'esercizio		Saldo al 31.12.2002
		positive	negative	
Partecipazioni				
- in altre imprese:				
Cooperativa Milano Sud Ovest S.c.r.l.	0	335.700		335.700
Prospettive Urbane S.p.a	284.051			284.051
Co.R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l.	133.466			133.466
Cooperativa Edificatrice Hinterland S.c.r.l.	77.469			77.469
Milano Sud Ovest S.r.l.	0	30.000		30.000
Confircoop S.r.l.	22.208			22.208
Fincooper S.c.r.l.	18.160			18.160
Consorzio Pru Certosa	0	15.494		15.494
Consorzio Basmetto	0	10.329	0	10.329
Immobiliare Palmanova S.r.l.	8.683			8.683
Cooperativa Circoli Nord Ovest in liquidazione	7.747			7.747
Vigneti dell'Oltrepò S.r.l.	4.782			4.782
Coop Lombardia S.c.r.l.	3.188	98		3.286
Coop Servizi S.c.r.l.	1.601			1.601
Coop. Parcheggi San Siro Gallaratese S.c.r.l.	1.549			1.549
Ceref S.c.r.l.	1.033		-1	1.032
Coop Italia S.c.r.l.	563			563
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo S.c.r.l.	0	500		500
Fincircoli Cooperativi Lombardi S.c.r.l.	258			258
Consorzio Tempo Libero	155			155
Società Gestione Circoli Cooperativo S.c.r.l.	103			103
Cooperativa Ludovico Antali S.c.r.l.	52			52
Comov in liquidazione	52			52
Cooperativa Centro Storico S.c.r.l.	52			52
Consorzio Provinciale Cooperativo Consumo	26			26
Circolo Familiare di Unità Proletaria S.c.r.l.	26			26
E.I.C.A. (ente italiano cooperativa approvvigionamento)	5			5
Immobiliare Nuova Nomentana S.r.l.	5			5
Cooperativa Alveare Alpino	3			3
Consorzio Provinciale Cooperative Abitazione	1			1
Cooperativa il Monte S.c.r.l.	0			0
Gestione Multiservice S.c.r.l.	10.587		-10.587	0
Milanoenergia S.r.l.	59.893		-59.893	0
Fondo svalutazione	0		-114.405	-114.405
Totale partecipazioni	635.718	392.121	-184.886	842.953
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.175.186	882.746	-1.706.444	1.351.448





Le variazioni intervenute sono conseguenti a:

1) Crediti:

- v/Fincooper: decremento dovuto alla cessione di ramo di azienda al "Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo S.c.r.l.", detto anche C.C.F.S.;
- v/C.C.F.S.: aumento dovuto all'acquisto di ramo di azienda da "Fincooper S.c.r.l." e dall'incasso di interessi maturati su deposito in pegno.
 - Il deposito in pegno, inizialmente a garanzia della "Cooperativa Milano Nord Ovest S.c.r.l.", passa a garanzia della "Cooperativa Milano Sud Ovest S.c.r.l.", a seguito dell'avvenuta fusione per incorporazione della prima nella seconda.
- cauzioni:
 - Comune di Milano: deposito cauzionale relativo alla richiesta per il passo carraio su via Carlo Marx per i nuovi boxes di via Cacciatori 14;
 - Aem Distribuzione Energia Elettrica S.p.a.: importi versati sulle utenze in essere;
 - Telecom Italia S.p.a.: decremento causato dovuto a rimborsi.

2) Titoli e obbligazioni:

- IntesaBci-Rete Cariplo: estrazione titoli;
- Unipol Banca: il decremento è determinato dalla ordinaria gestione di compravendita dei titoli.

3) Partecipazioni:

- Cooperativa Milano Sud Ovest S.c.r.l.: sottoscrizione nuove quote;
- Milano Sud Ovest S.r.l.: sottoscrizione quote per costituzione società, con sede in Milano, via Ippodromo 16, capitale sociale e patrimonio netto 100.000,00, quota di nostra competenza 30%, pari a 30.000,00 euro, la chiusura del primo esercizio sociale è fissata al 31 dicembre 2003;
- Consorzio Pru Certosa: sottoscrizione fondo consortile;
- Consorzio Basmetto: sottoscrizione fondo consortile;
- Coop Lombardia S.c.r.l.: destinazione dividendo ad aumento gratuito della partecipazione;
- Ceref S.c.r.l.: diminuzione del valore della partecipazione a seguito della conversione in euro del capitale sociale;
- Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo S.c.r.l.: sottoscrizione nuove quote;
- Gestione Multiservice S.c.r.l.: per la riclassifica nelle "Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni - punto 3)", così come descritto nella prima parte della presente Nota Integrativa nei "Fatti di rilievo dell'esercizio in corso";
- Milanoenergia S.r.l.: riduzione del valore della partecipazione per euro 31.887, a seguito della avvenuta distribuzione della riserva da sovrapprezzo, conseguente all'uscita dalla compagine sociale della società "CPL Concordia S.c. a r.l.", e per euro 28.006 per la riclassifica nelle "Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni - punto 3)", così come descritto nella prima parte della presente Nota Integrativa nei "Fatti di rilievo dell'esercizio in corso".



C) Attivo circolante

I - Rimanenze

Saldo al 31.12.2002	€	6.833.299
Saldo al 31.12.2001	€	1.695.679
Variazioni	€	<u>5.137.620</u>

Il saldo è così suddiviso:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
Immobili in costruzione	6.833.299	1.695.679	5.137.620
<i>Rimanenze finali immobile via Palizzi- Pru Bovisa</i>	3.847.352		
rimanenze iniziali	1.655.467		
variazioni rimanenze esercizio	<u>2.191.885</u>		
<i>Rimanenze finali immobile via Palizzi- Pru Certosa</i>	2.914.891		
rimanenze iniziali	0		
variazioni rimanenze esercizio	<u>2.914.891</u>		
<i>Rimanenze finali immobile via Diotti</i>	69.781		
rimanenze iniziali	40.212		
variazioni rimanenze esercizio	<u>29.569</u>		
<i>Rimanenze finali immobile Cascina Basmetto</i>	1.275		
rimanenze iniziali	0		
variazioni rimanenze esercizio	<u>1.275</u>		
Totali	6.833.299	1.695.679	5.137.620

Le rimanenze finali sono riferite ai seguenti interventi per la realizzazione di immobili a proprietà divisa: via Palizzi Pru Bovisa, via Palizzi Pru Certosa, via Diotti, via Cascina Basmetto.

La valutazione della rimanenza di tutti gli interventi è stata effettuata al costo, in base allo stato di avanzamento dei lavori raggiunto al termine dell'esercizio.



II - Crediti

Saldo al 31.12.2002	€	4.437.584
Saldo al 31.12.2001	€	2.918.171
Variazioni	€	<u>1.519.413</u>

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
-Verso clienti:				
-fatture emesse	303.650			303.650
-fatture da emettere: soci assegnatari per rimborso manutenzioni straordinarie	168.264	396.578	398.378	963.220
-fatture da emettere: clienti diversi	6.412			6.412
-effetti attivi (cambiali in portafoglio)	15.369	11.900		27.269
-effetti all'incasso	5.270			5.270
fondo svalutazione	-172.372			-172.372
Totale crediti verso clienti	326.593	408.478	398.378	1.133.449
-Verso altri:				
-Erario:				
-c/Iva: credito imposta	965.754			965.754
interessi su credito a rimborso	58.862			58.862
-c/Irpeg: credito imposta	96.702			96.702
interessi su credito a rimborso	47.778			47.778
-c/Irap acconto esercizio	17.321			17.321
-c/Imposta patrimoniale	99			99
-c/anticipo d'imposta su Tfr	2			2
fondo svalutazione	-92.743			-92.743
Totale credito verso erario	1.093.775	0	0	1.093.775





- Depositi e prestiti:				
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo	728.157			728.157
Milano Sud Ovest S.r.l. per finanziamento da socio		450.100		450.100
Vigneti dell'Oltrepo		427.213		427.213
Corcab per intervento Cascina Basmetto	258.228			258.228
Corcab per PRU Bovisa via Palizzi lotti R6-R7-R9	73.595			73.595
Consorzio Pru Certosa x via Palizzi lotti R4-R5-R8	53.700			53.700
Prospettive Urbane		30.527		30.527
Circolo Familiare di Unità Proletaria	28.617			28.617
Coopservizi	14.062			14.062
Circoli Cooperativa Italia	10.246			10.246
Totale depositi e prestiti	1.166.605	907.840	0	2.074.445
- Diversi:				
Euromilano per caparra confirmatoria	94.883			94.883
Cood Market per cessione avviamento	29.051			29.051
Acconti a fornitori	18.915			18.915
Fornitori attesa nota di credito	18.759			18.759
Comov per fidejussione escussa	13.066			13.066
Inail	1.607			1.607
Effetti insoluti: Debenedetto	806			806
Enel: interessi attivi su depositi cauzionali	211			211
Condominio via Ippodromo 16: saldo gestione 2002	38			38
fondo svalutazione	-42.117			-42.117
Totale crediti diversi	135.219	0	0	135.219
-v/Soci:				
per rimborso su interessi su mutui	453			453
per tasse di ammissione	243			243
Totale crediti diversi verso soci	696	0	0	696
Totale crediti verso gli altri	2.396.295	907.840	0	3.304.135
TOTALE CREDITI	2.722.888	1.316.318	398.378	4.437.584

Il fondo svalutazione è stato stimato sulla base di una attenta valutazione sui singoli crediti determinando una adeguata svalutazione in base al rischio di perdita.





IV - Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2002	€	3.852.916
Saldo al 31.12.2001	€	3.932.436
Variazioni	€	<u>-79.520</u>

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
Depositi bancari			
-Unipol Banca	1.874.523	2.161.178	-286.655
-Cariplo	1.085.994	794.213	291.781
-Bpm	870.617	627.131	243.486
-Fincooper	0	333.654	-333.654
-Banca di Credito Cooperativo di Carugate	-21	0	-21
C/c postale	19.437	14.349	5.088
Denaro e altri valori in cassa:	2.366	1.911	455
-contanti	2.366		
-assegni	<u>0</u>		
Totali	2.366	3.932.436	-79.520

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





D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31.12.2002	€	13.527
Saldo al 31.12.2001	€	11.903
Variazioni	€	<u>1.624</u>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione delle voci è così dettagliata:

Descrizione	Importo
Ratei attivi:	217
- interessi attivi su obbligazioni	217
Risconti attivi:	<u>13.310</u>
- premi assicurativi vari:	6.631
- assicurazioni ufficio	4.060
- assicurazioni fabbricati	1.716
- assicurazioni sala da ballo	<u>855</u>
- maxicanone leasing camion	5.021
- telefoniche	467
- assistenza software sito web	398
- manutenzione centralina telefonica	367
- noleggio piano	350
- manutenzione macchine ufficio	73
- tassa di proprietà autoveicoli	<u>3</u>
TOTALI	13.527





PASSIVITA'

A) Patrimonio netto

Saldo al 31.12.2002	€	3.217.107
Saldo al 31.12.2001	€	2.764.966
Variazioni	€	452.141

La composizione del patrimonio netto è la seguente:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
<u>Capitale:</u>	108.414	91.877	16.537
<u>Riserva da rivalutazione:</u>			
-Riserva Legge 72/83	337.316	337.316	0
<u>Riserva legale:</u>	524.489	435.682	88.807
<u>Riserve statutarie:</u>			
-Fondo riserva Legge 904/77	1.797.951	1.456.040	341.911
<u>Altre Riserve</u>			
Riserva per conversione in euro			
a) conversione capitale sociale	10	11	-1
b) arrotondamento bilancio art. 2423/5 C.C	0	6	-6
<u>Utile dell'esercizio:</u>	448.927	444.034	4.893
TOTALI	3.217.107	2.764.966	452.141

Il capitale sociale è così composto:

Valore nominale quota sociale	Descrizione	Saldo al 31.12.2001	Valori dell'esercizio		Saldo al 31.12.200
			positive	negative	
15,49	numero soci capitale	2.414	0	-66	2.348
		37.393	0	-1.022	36.371
258,22	numero soci capitale	211	77	-9	279
		54.484	19.883	-2.324	72.043
	Totale soci	2.625	77	-75	2.627
	Totale capitale	91.877	19.883	-3.346	108.414

Il valore delle sottoscrizioni avvenute nel corso dell'esercizio è stato versato da 77 soci per un importo di € 19.833.





Prospetto fiscale delle riserve

Si fornisce la seguente informativa relativa alla consistenza del patrimonio netto, che risulta costituito, oltre che dal Capitale Sociale di € 108.414, dalle seguenti parti:

- a) Riserve o altri fondi formati con utili o provenienti conseguiti a partire dall'esercizio in corso alla data del 1.12.1983, non assoggettati ad Irpeg, escluso quello previsto al punto c):

esistenza alla data dell'1.1.2002
destinazione utile netto 2001

1.429.332
430.719
1.860.051

- b) Riserve o altri fondi già esistenti alla fine dell'ultimo esercizio chiuso dell'1.12.1983, o formati con utili provenienti dall'esercizio stesso, escluso quelle al punto c):

esistenza alla data dell'1.1.2002

31.863

- c) Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione:

esistenza alla data dell'1.1.2002

767.842

Totale riserve iscritte in bilancio € 2.659.756





B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31.12.2002	€	547.670
Saldo al 31.12.2001	€	645.674
Variazioni	€	<u>-98.004</u>

La composizione dei fondi rischi e oneri è così suddivisa:

Descrizione	Valore al 31.12.2001	Valori dell'esercizio		Valore al 31.12.2002
		Incrementi	Decrementi	
Fondo per imposte	27.118		-27.118	0
Altri fondi:				
per garanzie prestate a terzi	328.105	23.428		351.533
per rischi su crediti	119.262		-42.638	76.624
per vertenze in corso	136.492		-89.678	46.814
per rischi su partecipazioni	27.857	13.575		41.432
per caldaiette	0	21.844		21.844
per mutualità sociale	2.582	2.583		5.165
per attività sociali	4.258			4.258
TOTALI	645.674	61.430	-159.434	547.670

Gli accantonamenti effettuati corrispondono alla realistica valutazione del rischio di perdita di crediti vari, van-tati nei confronti di soggetti diversi come evidenziato nel prospetto in maniera esaustiva.

I decrementi sono conseguenti alla differente appostazione dei fondi svalutazione nei capitoli competenti.





C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31.12.2002	€	44.420
Saldo al 31.12.2001	€	39.841
Variazioni	€	<u>4.579</u>

La variazione è così costituita:

Descrizione	Valore al 31.12.2001	Valori dell'esercizio		Valore al 31.12.2002
		Incrementi	Decrementi	
Fondo trattamento fine rapporto	39.841	17.135	-12.556	44.420
TOTALI	39.841	17.135	-12.556	44.420

Il fondo accantonamento rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2002 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'incremento corrisponde alla quota Tfr maturata nell'esercizio; il decremento è costituito dall'anticipazione di Tfr ai dipendenti.





D) Debiti

Saldo al 31.12.2002	€	34.850.290
Saldo al 31.12.2001	€	29.599.137
Variazioni	€	<u>5.251.153</u>

I debiti sono valutati al valore nominale e la loro scadenza è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Verso banche:				
-capitale residuo mutui	3.806.413	2.261.154	2.284.459	8.352.026
-rate mutui in scadenza	298.970			298.970
Verso altri finanziatori:				
-deposito sociale a risparmio	18.749.961			18.749.961
-deposito soci c/costruzione proprietà divisa	3.310.168			3.310.168
-deposito soci c/cauzioni		547.790		547.790
-comune di Milano	18.076	72.304	25.823	116.203
-deposito soci c/prenotazione alloggi	8.483			8.483
Verso fornitori:				
-fatture ricevute	1.969.580			1.969.580
-fatture da ricevere	759.993			759.993
Debiti tributari:				
-ritenute su interessi deposito sociale	69.561			69.561
-irpeg: accantonamento dell'esercizio	68.413			68.413
-irap: accantonamento dell'esercizio	27.337			27.337
-irpef su stipendi e 13a mensilità	10.084			10.084
-irpef su compensi e prestazioni professionali	1.830			1.830
-imposta sostitutiva	39			39
Debiti verso istituti di previdenza:				
-oneri previdenziali Inps su stipendi dicembre e 13 ^a mens.	14.519			14.519





Altri debiti				
-v/Cooperativa Milano Sud Ovest per versamento quota sociale	335.700			335.700
-v/assegnatari per conguaglio gestione	46.209			46.209
-cauzioni passive per locazioni commerciali		42.530		42.530
-v/soci:				26.841
c/interessi da liquidare	20.703			
c/interessi lordi su libretti estinti	5.968			
c/interessi netti su libretti estinti	170			
-v/Corcab (ex Coopind) per versamento quota sociale	25.823			25.823
-v/Milano Sud Ovest per versamento capitale sociale:	21.000			21.000
-v/Consorzio Basmetto per versamento fondo consortile	10.329			10.329
-v/Bartolomucci/Meterangelo per transazione	10.329			10.329
-v/Alcab x contributi associativi	8.898			8.898
- v/Consorzio Pru Certosa per saldo fondo consortile	5.472			5.472
-v/ex soci per rimborso quota	3.940			3.940
-v/concessionario per tassa raccolta rifiuti	2.607			2.607
-v/clienti per acconti versati	2.066			2.066
-v/Inail	1.700			1.700
-v/diversi per accrediti di non nostra competenza	706			706
-v/aspiranti soci	516			516
-v/cassa dirigenti	469			469
-v/diversi	114			114
-v/organizzazioni sindacali	84			84
TOTALE DEBITI	29.616.230	2.923.778	2.310.282	34.850.290

Debiti verso banche: mutui

I debiti verso banche ammontati in € 8.352.026 consistono nei mutui assunti per il finanziamento della costruzione degli immobili, gli stessi sono assistiti da garanzie reali sugli immobili tramite iscrizioni ipotecarie a favore delle banche eroganti i mutui.

Si evidenzia di seguito la situazione dei mutui in essere:





ente	n° mutuo	capitale originario	entro 12 mesi	entro 5 anni	oltre 5 anni	capitale residuo	scadenza
1 Banca Intesa	3087855	774.685	44.012	176.047	417.614	637.673	marzo 2014
2 Banca Intesa	3103496	2.478.993	129.977	615.552	1.291.910	2.037.439	dicembre 2013
3 Bpm	175005	774.686	67.255	300.409	407.022	774.686	giugno 2012
4 Bpm	52670	1.032.914	98.316	443.934	167.913	710.163	aprile 2009
5 Banca Intesa	483941	154.937	14.024	66.794		80.818	giugno 2007
6 Banca Intesa	615518	991.597	96.825	385.958		482.783	dicembre 2006
7 Banca Intesa	562090	619.748	75.756	171.603		247.359	dicembre 2005
8 Banca Intesa	601799	307.292	35.086	87.563		122.649	dicembre 2005
9 Banca Intesa	539148	46.481	5.617	10.247		15.864	giugno 2005
10 Banca Intesa	526764	23.241	3.518	3.047		6.565	dicembre 2004
11 Banca Intesa	6043665	1.425.000	1.425.000			1.425.000	dicembre 2003
12 Banca Intesa	3592649	869.206	869.206			869.206	dicembre 2003
13 Banca Intesa	3592615	852.154	852.154			852.154	dicembre 2003
14 Banca Intesa	522748	516.457	74.366			74.366	dicembre 2003
15 Banca Intesa	474163	206.583	15.301			15.301	giugno 2003
TOTALE		11.073.974	3.806.413	2.261.154	2.284.459	8.352.026	

Il valore delle ipoteche e gli immobili ipotecati sono i seguenti:

ente	n° mutuo	valore	immobile
1 Banca Intesa	3087855	1.936.713	cacciatori 12/a
2 Banca Intesa	3103496	6.197.483	caldera 109/b-c-d
3 Bpm	175005	1.549.372	cacciatori 12/b
4 Bpm	52670	2.065.828	caldera 111/int
5 Banca Intesa	483941	309.874	zanzottera 3
6 Banca Intesa	615518	1.983.194	ferrieri 16
7 Banca Intesa	562090	1.239.497	zoia 76
8 Banca Intesa	601799	614.584	zoia 76
9 Banca Intesa	539148	129.114	zanzottera 3
10 Banca Intesa	526764	46.481	giosia monti 7-9
11 Banca Intesa	6043665	6.972.168	pru-certosa
12 Banca Intesa	3592649	1.136.205	pru-bovisa
13 Banca Intesa	3592615	1.136.205	pru-bovisa
14 Banca Intesa	522748	1.032.914	giosia monti 7-9
15 Banca Intesa	474163	413.166	caldera 109/a
TOTALE		26.762.798	





Debiti verso altri finanziatori: deposito sociale a risparmio

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

- il patrimonio netto complessivo garantisce il rispetto del rapporto previsto dalla delibera C.I.C.R. del 03 marzo 1994, emanata dalla Banca d'Italia, in quanto inferiore a 3, che è il rapporto massimo previsto. Detto rapporto, è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa (incrementato del 50% della differenza tra valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale e ad uso residenziale ed il loro valore ICI), come da prospetto sottoriportato.

Descrizione	Saldo al 31.12.2002
A - Valore del prestito sociale	18.749.961
B - Patrimonio netto al 31.12.2002 (escluso utile d'esercizio)	2.768.181
C - Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso strumentale e residenziale	44.568.360
D - Valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale e residenziale	21.760.282
E - 50% differenza tra C e D	11.404.039
F - Patrimonio netto di riferimento (B+E)	14.172.220
G - Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto di riferimento	1,32





E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31.12.2002	€	78.585
Saldo al 31.12.2001	€	66.805
Variazioni	€	<u>11.780</u>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo
Ratei passivi:	76.326
- acqua	35.578
- ferie e permessi non goduti	10.738
- una-tantum dipendenti	9.200
- oneri previdenziali su 14 ^a mensilità, ferie e permessi non goduti	8.468
- 14a mensilità	8.234
- energia elettrica	2.669
- inail su 14a mensilità, ferie e permessi non goduti	1.091
- telefono	348
Risconti passivi:	2.259
- affitti attivi per locazione terreni	2.259
TOTALI	78.585





CONTI D'ORDINE

Descrizione	Valore al 21.12.2001	Valore al 31.12.2002	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	590.320	603.033	-12.713
Sistema improprio degli impegni	28.155.165	19.633.625	8.521.540
Sistema improprio dei rischi	1.686.919	1.686.919	0
Raccordo tra norme civili e norme fiscali	0	0	0
TOTALI	30.432.404	21.923.577	8.508.827

Beni altrui:

I beni altrui riguardano le cauzioni passive riscosse dagli inquilini, soci e non soci, per le unità immobiliari in godimento e locazione.

La variazione è dovuta alla normale attività di assegnazione e di rilascio degli immobili.

Impegni:

Riguardano le garanzie reali sugli immobili concesse tramite iscrizioni ipotecarie a favore delle banche eroganti i mutui.

La variazione è dovuta a due mutui erogati: uno per l'intervento di via Benedetto Cacciatori 12/b (per euro 1.549.372) l'altro per l'intervento del PruCertosa (per euro 6.972.168).

A tutt'oggi il valore delle ipoteche relative a mutui già estinti ammonta a euro 1.392.367: per dette ipoteche è in corso la richiesta di cancellazione.

Rischi:

- € 220.181 per fidejussione rilasciata al "Consorzio Fincooper S.c.r.l.", ora "Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo S.c.r.l." a favore della "Cooperativa edilizia Hinterland S.c.r.l."
- € 258.228 per fidejussione rilasciata al "Consorzio Fincooper S.c.r.l.", ora "Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo S.c.r.l." a favore del "Coopind S.c.r.l.", ora "Co.R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l."
- € 77.469 per fideiussione rilasciata a "Gestifom Lega S.p.a." a favore del "Co.R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l."
- € 129.114 per fidejussione di secondo grado rilasciata a "Gestifom Lega S.p.a." a favore del "Co.R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l."
- € 485.469 depositati in pegno a "Consorzio Fincooper S.c.r.l.", ora "Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo S.c.r.l." a garanzia di un prestito concesso alla "Cooperativa Edificatrice Milano Nord Ovest S.c.r.l.", ora "Cooperativa Edificatrice Milano Sud Ovest S.c.r.l."
- € 516.458 per fidejussione rilasciata a "IntesaBci S.p.a. - rete Cariplo" a favore di "Coopind S.c.r.l.", ora "Co.R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l."





CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2002	€	8.671.741
Saldo al 31.12.2001	€	4.363.498
Variazioni	€	<u>4.308.243</u>

L'importo è così suddiviso, secondo categorie di attività:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
<u>Ricavi delle vendite e prestazioni:</u>			
-Proventi da immobili:	3.345.942	2.947.988	397.954
<u>Proprietà indivisa</u> 3.335.613			
canoni di godimento e locazioni 2.102.506			
rimborso spese gestione 863.243			
recupero costi manutenzione e ristrutturazione <u>369.864</u>			
<u>Locazione rami di azienda</u> 10.329			
<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	5.137.620	1.158.649	3.978.971
<u>Variazione di immobili per lavori interni</u>	0	12.870	-12.870
<u>Contributo in c/esercizio:</u>			
- contributi statali su mutui 159.886		211.610	-51.724
- contributi regionali investimenti circoli ricreativi 8.618		19.169	-10.551
<u>Altri ricavi e proventi</u>	19.675	13.212	6.463
<u>proventi e ricavi diversi</u> 13.070			
tassa ammissione soci 4.039			
affitto sala riunioni 5.785			
spazi pubblicitari			
su "Conoscere-Coop Italia" 400			
arrotondamenti e abbuoni attivi <u>2.846</u>			
<u>rimborsi vari</u> 6.605			
risarcimenti assicurativi 6.548			
recupero valori bollati <u>57</u>			
Totali	8.671.741	4.363.498	4.308.243

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

I contributi statali in conto esercizio si riferiscono a rimborso interessi su mutui c/costruzioni erogati dalla "IntesaBci-Rete Cariplo".





B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2002	€	7.376.778
Saldo al 31.12.2001	€	3.075.589
Variazioni	€	<u>4.301.189</u>

L'importo complessivo è così suddiviso:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
<u>Materie prime, sussidiarie e merci</u>	4.974.526	1.042.604	3.931.922
<u>Servizi</u>	1.322.836	1.287.100	35.736
<u>Godimento di beni di terzi</u>	13.321	0	13.321
<u>Personale</u>	370.153	261.022	109.131
<u>Ammortamenti e svalutazioni</u>	147.445	134.232	13.213
ammortamenti	147.445		
<u>Accantonamento per rischi e oneri</u>	246.160	70.174	175.986
per rischi su partecipazioni	127.980		
per rischi su crediti	115.597		
per mutualità sociale	2.583		
<u>Oneri diversi di gestione:</u>	302.337	280.457	21.880
ici	177.001		
pubblicazione abbonamenti	25.884		
contributi associativi	25.386		
imposte e tasse comunali	18.338		
elargizioni	18.153		
altre imposte	8.702		
spese bancarie su mutui	6.143		
postali e bollati	5.863		
piccole spese	5.687		
trasferte e ristoranti	3.683		
materiale fotografico	2.149		
altri	1.960		
carburante	1.655		
spese accessorie su fatture ricevute	1.036		
oneri accessori su mutui	697		
Totali	7.376.778	3.075.589	4.301.189





Costo del personale

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

Ammortamenti

Gli ammortamenti sono stati effettuati sulla base della durata del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

La loro composizione risulta esposta nella parte riguardante le immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Accantonamenti

La loro composizione risulta esposta nella parte relativa ai fondi rischi e oneri.





C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2002	€	-794.276
Saldo al 31.12.2001	€	-839.259
Variazioni	€	44.983

L'importo complessivo è così suddiviso:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
<u>Proventi finanziari</u>			
<i>da immobilizzazioni finanziarie</i>			
-partecipazioni in altre imprese			
dividendo Coop Lombardia	97	78	19
maggiorazione di conguaglio Coop Lombardia	57	124	-67
<i>da attivo circolante</i>			
-titoli			
interessi attivi	616	874	-258
commercial paper	0	41.239	-41.239
pronti contro termine	97.932	105.313	-7.381
-disponibilità liquide			
interessi c/c bancari	8.281	10.794	-2.513
interessi Fincooper/C.C.F.S.	16.020	24.581	-8.561
interessi c/c postali	366	71	295
-crediti			
interessi su credito Iva	4.158	3.468	690
interessi attivi per dilazioni di pagamento	97.707	64.148	33.559
interessi di mora per ritardi pagamenti	903	2.319	-1.416
interessi prestito Circolo Familiare di Unità Proletaria	859	1.232	-373
interessi prestito Coopservizi	489	563	-74
interessi prestito prospettive Urbane	2.140	0	2.140
interessi attivi su depositi cauzionali Enel	96	86	10
<u>Oneri finanziari</u>			
-verso terzi:			
interessi passivi deposito sociale	-562.493	-573.591	11.098
interessi passivi su mutui	-451.861	-519.545	67.684
interessi passivi bancari	-9.486	-702	-8.784
interessi passivi: altri	-2	-1	-1
interessi passivi depositi cauzionali attività commerciali	-155	-310	155
Totali	-794.276	-839.259	44.983





D) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31.12.2002	€	26.731
Saldo al 31.12.2001	€	6.230
Variazioni	€	20.501

L'importo complessivo è così suddiviso:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Variazioni
<u>Proventi</u>			
- straordinari plusvalenza patrimoniale	7.230	1.162	6.068
- sopravvenienze attive			
per definizione crediti da fornitori	10.123		10.123
per interessi su prestito a Prospettive Urbane	4.274		4.274
per contributi su mutui	3.909		3.909
per taxa rifiuti	2.453		2.453
per gestione anno 2001 spese condominiali via Ippodromo	208		208
per altre	221	5.467	-5.246
<u>Oneri</u>			
-sanzioni AMSA per raccolta differenziata	-1.097	-160	-937
-minusvalenze patrimoniali	-160		-160
-straordinari altre sopravvenienze passive	-430	-239	-191
Totali	26.731	6.230	20.501





Altre informazioni:

Ai sensi di legge si dichiara che non sono stati corrisposti compensi per gli incarichi di Amministratori e Sindaci.

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.

Ai fini di ottemperare all'articolo 2 della Legge numero 59 del 31 gennaio 1992 questo Consiglio Vi informa che nella gestione sociale sono stati seguiti i criteri mutualistici previsti dallo Statuto per il conseguimento degli scopi sociali.

Vi proponiamo quindi di approvarlo e destinare l'utile d'esercizio come segue:

- 3%, ossia € 13.468, al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione istituito dall'articolo 11 legge 59 del 31 gennaio 1992;
- 20%, ossia € 89.785, al fondo di riserva legale;
- la restante parte, ossia € 345.674, al fondo di riserva indivisibile di cui all'articolo 12 Legge 904 del 16 dicembre 1977.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Francesco Zanni

Il Collegio Sindacale

Maria Donatini
Giordano Montrasi
Marino Rampoldi





CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente:
Francesco Zanni

Vice-presidente:
Claudio Acerbi

Consiglieri:
Massimo Bancora
Egidio Angelo Caimi
Valeriano Cereda
Luigi Ovipari
Mauro Pedrazzi
Ostelio Poletto
Sergio Claudio Sormani
Gianpaolo Tonani

COLLEGIO SINDACALE

Presidente
Maria Donatini

Sindaci effettivi:
Giordano Montrasi
Marino Rampoldi

Sindaci supplenti:
Roberto Giuseppe Zoppi
Bernardo Tarenzi



