

# Bilancio di esercizio

al **31.12.06**



COOPERATIVA EDIFICATRICE  
**FERRUCCIO DEGRADI**  
FONDATA NEL 1909



# Bilancio di esercizio

al 31.12.06



COOPERATIVA EDIFICATRICE  
FERRUCCIO DEGRADI  
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

**Sede in** Milano, via Caldera, 111 - 20153 Milano

**Codice Fiscale e numero Registro Imprese** 00819280157

**Iscritta al Registro delle Imprese di Milano - numero R.E.A.** 141682

**Iscritta all'Albo delle Cooperative - sezione Mutualità Prevalente - numero** A168868



Progetto grafico e impaginazione a cura di:

CASELLO.COM GROUP

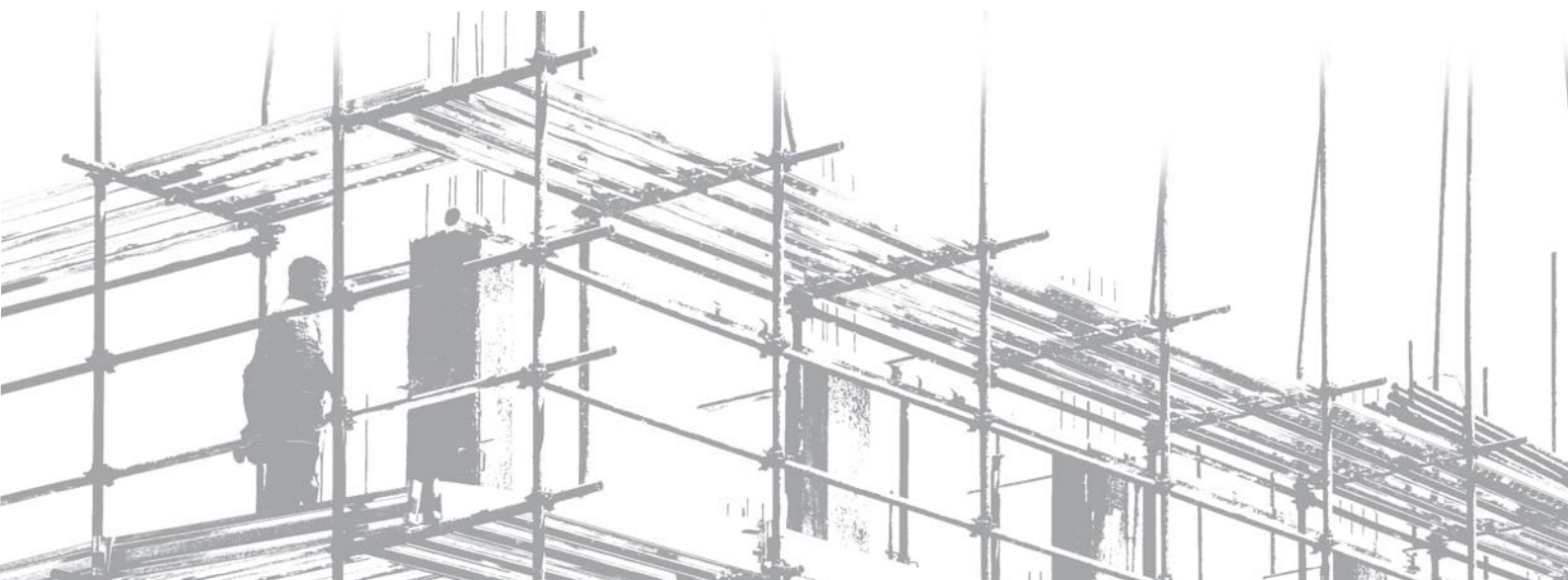
Il presente Bilancio di esercizio 2006 è stato stampato interamente su carta riciclata



## INDICE

# Bilancio di esercizio

<b>STATO PATRIMONIALE:</b>	Pag. 04
Attivo	
Passivo	
<b>CONTI D'ORDINE</b>	Pag. 09
<b>CONTO ECONOMICO</b>	Pag. 10
<b>NOTA INTEGRATIVA</b>	Pag. 13
<b>CARICHE SOCIALI</b>	Pag. 56



# STATO PATRIMONIALE

## ATTIVO

31-12-2006 31-12-2005

### A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

2 Capitale richiamato e non versato 8.088 3.988

**TOTALE CREDITI V/SOCI 8.088 3.988**

### B) IMMOBILIZZAZIONI

#### I - Immobilizzazioni immateriali

3 Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo opere d'ingegno 29.776 33.711

7 Altre immobilizzazioni immateriali 75.320 87.687

**TOTALE I 105.096 121.398**

#### II - Immobilizzazioni materiali

1 Terreni e fabbricati 39.793.593 33.817.750

2 Impianti e macchinario 271.949 153.519

3 Attrezzature industriali e commerciali 7.763 9.606

4 Altri beni 143.959 127.807

5 Immobilizzazioni in corso e acconti 2.169.967 1.860.735

**TOTALE II 42.387.231 35.969.417**

#### III - Immobilizzazioni finanziarie

##### 1 Partecipazioni

a) in imprese controllate 890.472 889.321

b) in imprese collegate 55.162 55.162

d) in altre imprese 659.365 739.403

**Totale 1 1.604.999 1.683.886**

##### 2 Crediti

a) verso controllate

a2) oltre l'esercizio successivo 74.805 102.000

**Totale a) 74.805 102.000**

b) verso collegate

b2) oltre esercizio successivo 122.450 122.450

**Totale b) 122.450 122.450**



c) verso controllanti

d) verso altri

d2) oltre esercizio successivo 42.207 42.367

Totale d) 42.207 42.367

Totale 2 239.462 266.817

TOTALE III 1.844.461 1.950.703

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI 44.336.788 38.041.518**

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

I Rimanenze

2 Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati 27.327.882 28.127.225

4 Prodotti finiti e merci 2.594.462 790.401

**TOTALE I 29.922.344 28.917.626**

II Crediti

1 Verso clienti

a) entro esercizio successivo 2.170.677 653.447

b) oltre esercizio successivo 337.930 402.153

**Totale 1 2.508.607 1.055.600**

2 Verso controllate

a) entro esercizio successivo 544.800 508.800

b) oltre esercizio successivo 5.040.253 6.060.253

**Totale 2 5.585.053 6.569.053**

3 Verso collegate

a) entro esercizio successivo 40.624 1.370

b) oltre esercizio successivo 0 1.756.836

**Totale 3 40.624 1.758.206**

4 Verso controllanti

4 bis Crediti tributari

a) entro esercizio successivo 957.654 788.251

b) oltre esercizio successivo 2.331.137 1.834.283

**Totale 4 bis 3.288.791 2.622.534**

## STATO PATRIMONIALE

4 ter Imposte anticipate		
a) entro esercizio successivo	0	1.488
b) oltre esercizio successivo	298.689	36.605
<b>Totale 4 ter</b>	<b>298.689</b>	<b>38.093</b>
5 Verso altri		
a) entro esercizio successivo	14.356.997	10.878.226
b) oltre esercizio successivo	31.165	68.955
<b>Totale 5</b>	<b>14.388.162</b>	<b>10.947.181</b>
<b>TOTALE II</b>	<b>26.109.926</b>	<b>22.990.667</b>
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6 Altri titoli	4.645.800	4.540.006
<b>TOTALE III</b>	<b>4.645.800</b>	<b>4.540.006</b>
IV Disponibilità liquide		
1 Depositi bancari e postali	2.384.629	4.613.793
3 Denaro e valori in cassa	4.456	6.370
<b>Totale IV</b>	<b>2.389.085</b>	<b>4.620.163</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>63.067.155</b>	<b>61.068.462</b>
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
2 Ratei e risconti	21.289	38.070
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>21.289</b>	<b>38.070</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>107.433.320</b>	<b>99.152.038</b>

## PASSIVO

31-12-2006

31-12-2005

### A) PATRIMONIO NETTO

I Capitale	701.834	642.155
III Riserva di rivalutazione	337.316	337.316
IV Riserva legale	1.178.979	781.615
V Riserve statutarie	4.746.09	3.858.652
VII Altre riserve		
2 Contributi in conto capitale per investimenti	10.359	10.359
7 Altre riserve	10	10
8 Riserva da arrotondamento	(2)	(5)

<b>TOTALE VI</b>	<b>10.367</b>	<b>10.364</b>
------------------	---------------	---------------

IX Utile dell'esercizio	2.382.073	1.324.545
-------------------------	-----------	-----------

<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9.356.666</b>	<b>6.954.647</b>
--------------------------------	------------------	------------------

### B) FONDI RISCHI E ONERI

2 Per imposte anche differite	156.984	4.494
3 Altri	386.530	449.894

<b>TOTALE FONDI RISCHI E ONERI</b>	<b>543.514</b>	<b>454.388</b>
------------------------------------	----------------	----------------

<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>174.618</b>	<b>162.553</b>
--	----------------	----------------

### D) DEBITI

1 Obbligazioni ordinarie		
2 Obbligazioni convertibili		
3 Debiti verso soci per finanziamenti		
a) entro esercizio successivo	14.294.338	15.702.326
b) oltre esercizio successivo	26.192.574	23.975.382

<b>Totale 3</b>	<b>40.486.912</b>	<b>39.677.708</b>
-----------------	-------------------	-------------------

4 Debiti v/banche		
a) entro esercizio successivo	19.887.516	15.410.559
b) oltre esercizio successivo	10.351.829	13.008.465

<b>Totale 4</b>	<b>30.239.345</b>	<b>28.419.024</b>
-----------------	-------------------	-------------------



## STATO PATRIMONIALE

5 Debiti v/altri finanziatori		
a) entro esercizio successivo	908.079	936.506
b) oltre esercizio successivo	2.329.683	2.294.298
<b>Totale 5</b>	<b>3.237.762</b>	<b>3.230.804</b>
6 Acconti		
a) entro l'esercizio successivo	60.914	273.714
<b>Totale 6</b>	<b>60.914</b>	<b>273.714</b>
7 Debiti v/fornitori		
a) entro l'esercizio successivo	18.406.972	15.990.772
<b>Totale 7</b>	<b>18.406.972</b>	<b>15.990.772</b>
8 Debiti rappresentati da titoli di credito		
9 Debiti v/controllate		
10 Debiti v/collegate		
a) entro l'esercizio successivo	4.400	4.400
<b>Totale 10</b>	<b>4.400</b>	<b>4.400</b>
11 Debiti controllanti		
12 Debiti tributari		
a) entro l'esercizio successivo	727.586	521.221
<b>Totale 12</b>	<b>727.586</b>	<b>521.221</b>
13 Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) entro l'esercizio successivo	58.189	33.066
<b>Totale 13</b>	<b>58.189</b>	<b>33.066</b>
14 Altri debiti		
a) entro l'esercizio successivo	2.757.111	2.029.242
<b>Totale 14</b>	<b>2.757.111</b>	<b>2.029.242</b>
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>95.979.191</b>	<b>90.179.951</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		
2 Ratei e risconti passivi	1.379.331	1.400.499
<b>TOT. RATEI E RISCONTI</b>	<b>1.379.331</b>	<b>1.400.499</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>107.433.320</b>	<b>99.152.038</b>

## CONTI D'ORDINE

### CONTI D'ORDINE

#### 1 DEBITORI PER GARANZIE PRESTATE PER FIDEJUSSIONI

e) A favore di terzi	26.079.526	12.563.235
----------------------	------------	------------

Totale 1	26.079.526	12.563.235
----------	------------	------------

#### 2 DEBITORI PER GARANZIE PRESTATE PER AVALLI

#### 3 DEBITORI PER ALTRE GARANZIE PERSONALI PRESTATE

#### 4 DEBITORI PER GARANZIE REALI PRESTATE

e) A favore di terzi	139.826.236	106.320.794
----------------------	-------------	-------------

Totale 4	139.826.236	106.320.794
----------	-------------	-------------

#### 5 RISCHI E IMPEGNI

b) Beni di terzi presso la società	33.342	0
------------------------------------	--------	---

Totale 5	33.342	0
----------	--------	---

#### 6 DEBITORI PER ALTRI CONTI D'ORDINE

TOTALE CONTI D'ORDINE	165.939.104	118.884.029
-----------------------	-------------	-------------

# CONTO ECONOMICO

## CONTO ECONOMICO

31-12-2006 31-12-2005

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1 Ricavi vendite e prestazioni	15.493.001	8.868.287
2 Variazioni rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	1.004.718	9.606.095
5 Altri ricavi e proventi		
a) altri ricavi e proventi	1.752.525	156.289
b) contributi in conto esercizio	44.784	84.553
<b>Totale 5</b>	<b>1.797.309</b>	<b>240.842</b>

### TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE

18.295.028 18.715.224

### B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6 Materie prime, sussidiarie di consumo e di merci	(67.987)	(63.302)
7 Servizi	(11.817.752)	(13.575.417)
8 Godimento beni di terzi	(14.679)	(10.835)
9 Costi per il personale		
a) salari e stipendi	(688.876)	(557.466)
b) oneri sociali	(249.302)	(204.504)
c) trattamento di fine rapporto	(47.373)	(43.725)
e) altri costi	(3.923)	(9.448)
<b>Totale 9</b>	<b>(989.474)</b>	<b>(815.143)</b>

### 10 Ammortamenti e svalutazioni

a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	(29.288)	(27.465)
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	(310.460)	(256.645)
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità liquide	(18.952)	(15.725)

### Totale 10

(358.700) (299.835)

### 12 Accantonamenti per rischi

(355.774) (646.569)

### 13 Altri accantonamenti

(22.990) (24.224)

### 14 Oneri diversi di gestione

(521.324) (430.072)

### TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE

(14.148.680) (15.865.397)

### DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE

4.146.348 2.849.827

### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### 15 Proventi da partecipazioni

c) da altre imprese	734	444
---------------------	-----	-----

<b>Totale 15</b>	<b>734</b>	<b>444</b>
------------------	------------	------------

#### 16 Altri proventi finanziari

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	139.081	157.993
---	---------	---------

d) proventi diversi dai precedenti

d4) da altre imprese	253.097	156.946
----------------------	---------	---------

<b>Totale 16d)</b>	<b>253.097</b>	<b>156.946</b>
--------------------	----------------	----------------

<b>Totale 16</b>	<b>392.178</b>	<b>314.939</b>
------------------	----------------	----------------

#### 17 Interessi e altri oneri finanziari

d) v/altre imprese	(1.806.721)	(1.523.907)
--------------------	-------------	-------------

<b>Totale 17</b>	<b>(1.806.721)</b>	<b>(1.523.907)</b>
------------------	--------------------	--------------------

<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>(1.413.809)</b>	<b>(1.208.524)</b>
--	--------------------	--------------------

### D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

#### 18 Rivalutazioni

#### 19 Svalutazioni

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	(276.846)
---	---	-----------

<b>Totale 19</b>	<b>0</b>	<b>(276.846)</b>
------------------	----------	------------------

<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE</b>	<b>0</b>	<b>(276.846)</b>
------------------------------------	----------	------------------

### E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

#### 20 Proventi

a) plusvalenze da alienazioni	0	345.425
-------------------------------	---	---------

b) altri proventi straordinari	20.392	15.504
--------------------------------	--------	--------

<b>Totale 20</b>	<b>20.392</b>	<b>360.929</b>
------------------	---------------	----------------

#### 21 Oneri

b) imposte esercizi precedenti	(22)	(1.617)
--------------------------------	------	---------

c) altri oneri straordinari	(6.001)	(898)
-----------------------------	---------	-------

d) differenze arrotondamento	0	(1)
------------------------------	---	-----

<b>Totale 21</b>	<b>(6.023)</b>	<b>(2.516)</b>
------------------	----------------	----------------



## CONTO ECONOMICO

TOTALE PARTITE STRAORDINARIE	14.369	358.413
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.746.908	1.722.870
22 Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(629.925)	(438.333)
b) Imposte differite	4.494	4.494
c) Imposte anticipate	260.596	35.514
Totale 22	(364.835)	(398.325)
<b>23 UTILE</b>	<b>2.382.073</b>	<b>1.324.545</b>

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili.

Milano, 16 maggio 2007

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente

Francesco Zanni

Il bilancio si riferisce all'esercizio che va dal 01-01-2006 al 31-12-2006;  
esso evidenzia un utile di **2.382.073**

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31-12-2006

### PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31-12-2006, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante (ai sensi dell'articolo 2423 comma 1 Codice Civile), corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

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

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

### PRINCIPI GENERALI

- La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo;
- nel bilancio sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;

## NOTA INTEGRATIVA

- non si è resa necessaria l'adozione di alcuna delle deroghe legittimate dal comma 4 dell'articolo 2423 Codice Civile;
- i criteri di valutazione sono conformi a quelli adottati nel precedente esercizio.

Nel bilancio sono stati indicati gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio precedente ad eccezione di una voce che è stata adattata, riclassificandola, secondo le seguenti modalità:

dalla voce	alla voce	Importo bilancio 2005
C) ATTIVO CIRCOLANTE	C) ATTIVO CIRCOLANTE	
II Crediti	III Attività finanziarie non immobilizzate	
5b Crediti verso altri oltre l'esercizio	6 Altri titoli	3.037.424

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

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

### CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

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

## ATTIVO

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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



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

Nello Stato Patrimoniale il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è esposto al netto degli ammortamenti complessivi e delle eventuali svalutazioni. In presenza di perdite durevoli di valore, si procede alla svalutazione della immobilizzazione immateriale che la subisce. L'eventuale successivo ripristino di valore, dovuto al venir meno delle cause che generarono la perdita, sarà effettuato solo per i beni immateriali.

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

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

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

Nel valore delle immobilizzazioni materiali sono stati imputati gli oneri relativi al finanziamento ottenuto per la costruzione o fabbricazione dei seguenti beni e per i seguenti importi:

Fabbricato in Buccinasco – Area Cantoni lotto E	6.738
Fabbricato in Corsico – Area Burgo lotto F	22.019
Fabbricato in Corsico – Area Burgo lotto G	22.019
<b>TOTALE</b>	<b>50.776</b>

Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il conto economico dell'esercizio in esame e non hanno concorso alla determinazione dei costi capitalizzati, salvo quelle che,





## NOTA INTEGRATIVA

avendo valore incrementativo, hanno aumentato il valore dei cespiti ai quali si riferiscono secondo i principi sopra indicati.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni.

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

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

- immobili su aree in diritto di superficie (gratuitamente devolvibili):  
gli stessi sono ammortizzati sulla base delle quote di ammortamento finanziario, commisurato in base al piano adottato e strettamente connesso al periodo di durata della concessione. Pertanto, sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, detto ammortamento finanziario è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione.
- immobili su aree di proprietà:  
tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi ed il loro valore iscritto in bilancio è costituito dal costo di costruzione e dalle rivalutazioni effettuate in base alle leggi speciali che lo consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dalle ristrutturazioni effettuate sugli immobili esistenti, sono finalizzati al buon mantenimento del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. La non commerciabilità degli stessi e la costante opera di conservazione effettuata, giustificano l'assenza di rettifiche di valore determinate da ammortamenti che, per dette considerazioni, non vengono applicati.

### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

#### \* Partecipazioni

Tutte le partecipazioni immobilizzate della società sono valutate con il criterio del costo, sulla base del costo di acquisto o di sottoscrizione, eventualmente

maggiorato delle rivalutazioni operate in base a specifiche disposizioni di legge. Tali partecipazioni sono state rettifiche da un "fondo svalutazione partecipazioni" per adeguare le stesse al valore del patrimonio netto.

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

#### \* Crediti

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

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### \* Rimanenze

##### Rimanenze finali di prodotti finiti

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

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| ■ Assago, via Matteotti                                   | ■ Trezzano sul Naviglio, lotto TR4 |
| ■ Milano, via Carlo Perini lotti R4, R5, R6, R7, R8 ed R9 | ■ Zibido San Giacomo, via Montello |

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

##### Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Trattasi dei seguenti interventi in corso di realizzazione:

- Buccinasco: area "ex Cantoni - lotto D"
- Corsico: area "ex Cartiera Burgo - lotto B4"
- Milano: via Diotti e via Carlo Perini lotto R11;



## NOTA INTEGRATIVA

La loro valutazione, ove sono stati stipulati contratti definitivi di assegnazione, è avvenuta con l'applicazione del criterio della percentuale di completamento.

### \* **Crediti**

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

### \* **Crediti tributari**

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

### \* **Imposte anticipate**

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

### \* **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Le attività rientranti nella voce "Altri titoli" dell'importo di 4.645.800, non sono considerate immobilizzazioni finanziarie in quanto non sono destinate a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa. La loro valutazione è stata effettuata come segue:

- Titoli obbligazionari: 1.502.066  
sono valutati al minore tra costo e valore desumibile dall'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio;
- Fondi assicurativi su polizze di ricapitalizzazione: 3.143.734  
sono valutati al costo, maggiorato delle rivalutazioni contrattuali minime garantite. Tale voce è stata riclassificata rispetto al precedente esercizio, come riscontrabile nei Principi Generali della presente nota integrativa.

### \* **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

### \* **Ratei e Risconti attivi**

In osservanza al principio della competenza temporale ed economica, in ap-

## PASSIVO

applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi:

■ nella voce "Ratei" è stata iscritta solo la parte di pertinenza dell'esercizio di quei proventi che sono comuni a due o più esercizi.

■ nella voce "Risconti" è stata iscritta solo la parte di pertinenza degli esercizi futuri di quelle spese comuni a due o più esercizi.

### \* Fondi per rischi e oneri

Sono stati accantonati fondi per rischi e oneri destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di accadimento; tali stanziamenti sono stati determinati sulla base di una ragionevole stima degli elementi a disposizione.

In particolare nel bilancio risultano fondi rischi ed oneri per un totale di 543.514 costituiti dai seguenti fondi:

Fondo imposte	156.984
Altri fondi	386.530
<b>TOTALE</b>	<b>543.514</b>

### \* Trattamento di fine rapporto

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

### \* Debiti

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

### \* Ratei e risconti passivi

In osservanza al principio della competenza temporale ed economica, in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi:

■ nella voce "Ratei" è iscritta solo la parte di pertinenza dell'esercizio di



## NOTA INTEGRATIVA

quelle spese che sono comuni a due o più esercizi.

■ nella voce "Risconti" è stata iscritta solo la parte di pertinenza degli esercizi futuri di quei ricavi comuni a due o più esercizi.

### ALTRI CRITERI DI VALUTAZIONE

#### \* **Dividendi**

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

#### \* **Imposte sul reddito d'esercizio**

Le imposte sono determinate sulla base di una realistica stima degli imponibili e dei conseguenti oneri tributari di competenza dell'esercizio in applicazione della normativa vigente. Lo stanziamento per le imposte dirette correnti è esposto nello Stato Patrimoniale al lordo degli acconti versati, delle ritenute subite e di eventuali crediti d'imposta. La rilevazione della fiscalità differita riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla stessa ai fini fiscali, valorizzata in base alle aliquote fiscali ragionevolmente stimate per i prossimi periodi d'imposta.

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

### CRITERI APPLICATI NELLE RETTIFICHE DI VALORE

#### \* **Ammortamenti**

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



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

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

Relativamente ai beni materiali strumentali acquisiti nel corso dell'esercizio, le suddette aliquote sono state applicate in misura proporzionale al periodo di utilizzazione del bene (dodicesimi).

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

#### **\* Svalutazioni**

Non sono state effettuate svalutazioni sui cespiti.

#### **CONVERSIONI POSTE IN VALUTA ESTERA**

Non esistono in bilancio poste espresse originariamente in valuta estera.

#### **COOPERATIVE: MUTUALITÀ PREVALENTE**

Il Decreto Legislativo numero 220/2002, relativo al riordino della vigilanza sugli enti cooperativi, ha disposto con l'articolo 15 l'istituzione del relativo Albo, reso operativo dal Decreto Ministeriale del 23-06-2004 con il quale il Ministero delle attività produttive ha definito le caratteristiche e le modalità di iscrizione. La Cooperativa è iscritta al numero A168868 dell'Albo stesso nella sezione

## NOTA INTEGRATIVA

a mutualità prevalente di cui agli articoli 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile nella categoria "Cooperative di Abitazione".

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

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

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

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

Ripartizione ricavi	Valore	%
Ricavi per prestazioni a soci	14.822.529	95,67
Ricavi per prestazioni a non soci	670.472	4,33
<b>TOTALE RICAVI PER PRESTAZIONI COMPLESSIVE</b>	<b>15.493.001</b>	<b>100,00%</b>

### COOPERATIVE: RAPPORTO PRESTITO SOCIALE / PATRIMONIO NETTO

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

■ il patrimonio netto complessivo garantisce il rispetto del rapporto previsto dalla delibera C.I.C.R. del 03 marzo 1994, emanata dalla Banca d'Italia, in quanto inferiore a 3, che è il rapporto massimo previsto.

Descrizione	Saldo al 31-12-2006
A Valore del prestito sociale	23.047.350
B Patrimonio netto al 31-12-2005	6.914.913
C Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso strumentale e residenziale	57.536.631
D Valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale e residenziale	32.321.764

E	50% differenza tra C e D	12.607.433
F	Patrimonio netto di riferimento (B+E)	19.522.346
G	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto di riferimento (A/F)	1,18%

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 sotto riportato.

### MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Articolo 2427, numero 2 Codice Civile

#### B I ) Immobilizzazioni Immateriali

##### \* Brevetti

Nella voce "Brevetti" iscritta nello Stato Patrimoniale per 29.776 sono inserite le seguenti componenti:

Diritti di utilizzazione di programmi software	100.044
Fondo ammortamento diritti di utilizzazione di programmi software	70.268
<b>TOTALE</b>	<b>29.776</b>

I movimenti sono così sintetizzabili:

#### Diritti di brevetto e opere dell'ingegno

Costo originario	92.144
Ammortamenti e variazione fondo esercizi precedenti	58.434
Valore inizio esercizio	33.710
Acquisizioni dell'esercizio	7.900
Riclassificazioni	536
Ammortamenti dell'esercizio	12.371
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>29.775</b>

Totale rivalutazioni dei diritti di brevetto ed opere dell'ingegno esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, 0.



## NOTA INTEGRATIVA

### \* Altre immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali" iscritta nello Stato patrimoniale per 75.320 risulta la seguente:

Altri costi pluriennali	250.729
Fondo ammortamento altri costi pluriennali	175.410
<b>TOTALE</b>	<b>75.320</b>

I movimenti sono così sintetizzabili:

#### Altre immobilizzazioni immateriali

Costo originario	246.179
Ammortamenti e variazioni fondo esercizi precedenti	158.493
Valore inizio esercizio	87.686
Acquisizioni dell'esercizio	4.550
Ammortamenti dell'esercizio	16.917
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>75.319</b>

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

### B II ) Immobilizzazioni Materiali

#### Terreni e fabbricati

Costo originario	35.441.366
Rivalutazione esercizi precedenti	337.316
Ammortamenti e variazioni fondo esercizi precedenti	1.960.932
Valore inizio esercizio	33.817.750
Acquisizioni dell'esercizio	4.283.651
Riclassificazioni	1.928.628
Ammortamenti dell'esercizio	236.436
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>39.793.593</b>

Valore scorporo terreno	543.907
Variazione fondo per scorporo terreno	34.423

Totale rivalutazioni dei terreni e fabbricati esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, 337.316.

Lo scorporo dell'area di sedime e del fondo ammortamento è intervenuto in applicazione del disposto dell'articolo 36 del Decreto Legge numero 223 del 4 luglio 2006 convertito nella Legge numero 248 del 4 agosto 2006. Tale scorporo è stato effettuato, ai soli fini fiscali per l'individuazione della quota di ammortamento indeducibile, ed esclusivamente sui fabbricati in proprietà assoggettati ad ammortamento (con esclusione quindi degli immobili gratuitamente devolvibili concessi in diritto di superficie).

#### \* Impianti e macchinari

Costo originario	339.774
Ammortamenti e variazioni fondo esercizi precedenti	186.255
Valore inizio esercizio	153.519
Riclassificazioni e acquisizioni	164.638
Ammortamenti dell'esercizio	46.208
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>271.949</b>

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

#### \* Attrezzature industriali e commerciali

Costo originario	43.215
Ammortamenti e variazioni fondo esercizi precedenti	33.609
Valore inizio esercizio	9.606
Acquisizioni dell'esercizio	1.737
Ammortamenti dell'esercizio	3.579
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>7.763</b>

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

## NOTA INTEGRATIVA

### \* Altri beni materiali

Costo originario	505.567
Ammortamenti e variazioni fondo esercizi precedenti	377.759
Valore inizio esercizio	127.808
Acquisizioni dell'esercizio	42.040
Ammortamenti dell'esercizio	25.889
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>143.959</b>

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

### \* Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

Costo originario	1.860.735
Valore inizio esercizio	1.860.735
Acquisizioni dell'esercizio	2.372.860
Riclassificazioni	2.063.628
<b>TOTALE NETTO DI FINE ESERCIZIO</b>	<b>2.169.967</b>

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

### B III ) Immobilizzazioni Finanziarie

#### Partecipazioni in imprese controllate, collegate, controllanti, altre imprese

	v/Controllate	v/Collegate	v/Controllanti	v/Altre imprese
Costo originario	917.160	65.440	0	1.360.412
Svalutazioni esercizio precedente	27.839	10.278	0	621.009
Valore inizio esercizio	889.321	55.162	0	739.403
Acquisizioni esercizio	1.151	0	0	734
Riclassificazioni	0	0	0	80.772
<b>TOTALE VALORE NETTO</b>	<b>890.472</b>	<b>55.162</b>	<b>0</b>	<b>659.365</b>

#### Crediti verso imprese controllate, collegate, controllanti, altri

	v/Controllate	v/Collegate	v/Controllanti	v/Altri
Costo originario	102.000	122.450	0	42.367
Valore inizio esercizio	102.000	122.450	0	42.367
Concessioni nell'esercizio	0	0	0	1.786
Riscossioni nell'esercizio	0	0	0	1.947
<b>TOTALE VALORE NETTO</b>	<b>102.000</b>	<b>122.450</b>	<b>0</b>	<b>42.206</b>

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

#### **RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI**

Articolo 2427, numero 3-bis Codice Civile

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

#### **VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DI BILANCIO**

Articolo 2427, numeri 4,7-bis Codice Civile

#### **STATO PATRIMONIALE**

##### **\* Crediti v/soci**

I crediti v/soci per versamenti presentano un incremento di 4.100 passando da 3.988 (31-12-2005) a 8.088 (31-12-2006).

## ATTIVO

## NOTA INTEGRATIVA

### \* Attivo circolante

Il totale attivo circolante presenta un incremento di 1.998.693 passando da 61.068.462 (31-12-2005) a 63.067.155 (31-12-2006) e risulta così composto:

### \* Totale rimanenze

Le rimanenze presentano un incremento di 1.004.718 passando da 28.917.626 (31-12-2005) a 29.922.344 (31-12-2006).

In particolare:

#### RIMANENZE MATERIE PRIME, PRODOTTI IN LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

	Valore al 31-12-2005	Valore al 31-12-2006	Variazione
<b>Prodotti in lavorazione, semilavorati:</b>			
Milano, via Carlo Perini lotti R6-R7-R9	7.585.852	0	-7.585.852
Milano, via Diotti	4.169.054	6.600.194	2.431.140
Milano, via Carlo Perini lotto R11	4.092.261	5.806.444	1.714.183
Buccinasco, area ex Cantoni lotto D	1.528.560	3.083.990	1.555.430
Corsico, area ex Cartiera Burgo lotto B4	5.658.634	11.837.254	6.178.620
Zibido San Giacomo, via Montello	5.092.863	0	- 5.092.863
<b>Sub totale</b>	<b>28.127.224</b>	<b>27.327.882</b>	<b>- 799.342</b>
<b>Prodotti Finiti:</b>			
Milano, via Carlo Perini lotti R6-R7-R9	0	1.712.346	1.712.346
Milano, via Carlo Perini lotti R4-R5-R8	312.557	295.511	- 17.046
Assago, via Matteotti	482.371	482.371	0
Buccinasco, lotto 2BU18	10.622	0	-10.622
Trezzano sul Naviglio, lotto TR4	78.784	57.165	- 21.619
Zibido San Giacomo, via Montello	0	141.002	141.002
Fondo svalutazione	- 93.934	- 93.934	0
<b>Sub totale</b>	<b>790.400</b>	<b>2.594.462</b>	<b>1.804.061</b>
<b>TOTALE</b>	<b>28.917.626</b>	<b>29.922.344</b>	<b>1.004.718</b>



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

L'importo totale dei crediti esigibili entro l'esercizio presenta un incremento di 5.239.170 passando da 12.831.582 (31-12-2005) a 18.070.752 (31-12-2006) e risulta così composto:

**\* Crediti v/clienti esigibili entro l'esercizio**

I crediti v/clienti presentano un incremento di 1.517.230 passando da 653.447 (31-12-2005) a 2.170.677 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 360.977.

**\* Crediti v/società controllate esigibili entro l'esercizio**

I crediti v/società controllate presentano un incremento di 36.000 passando da 508.800 (31-12-2005) a 544.800 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 40.994.

**\* Crediti v/società collegate esigibili entro l'esercizio**

I crediti v/società collegate presentano un incremento di 39.254 passando da 1.370 (31-12-2005) a 40.624 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 13.066.

**\* Crediti tributari esigibili entro l'esercizio**

I crediti tributari presentano un incremento di 169.403 passando da 788.251 (31-12-2005) a 957.654 (31-12-2006).

**\* Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio**

Le imposte anticipate presentano un decremento di 1.488 passando da 1.488 (31-12-2005) a 0 (31-12-2006).

**\* Crediti v/altri esigibili entro l'esercizio**

I crediti v/altri presentano un incremento di 3.478.711 passando da 10.878.226 (31-12-2005) a 14.356.997 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 162.917.

**\* Crediti attivo circolante oltre l'esercizio**

I crediti iscritti nell'attivo circolante scadenti oltre l'esercizio presentano un decremento di 2.119.911 passando da 10.159.085 (31-12-2005) a 8.039.174 (31-12-2006).

### \* Crediti v/clienti esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/clienti esigibili oltre l'esercizio presentano un decremento di 64.223 passando da 402.153 (31-12-2005) a 337.930 (31-12-2006).

I crediti verso clienti sono iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo e sono rettificati direttamente in conto a copertura dei crediti di dubbia esigibilità, mediante l'apposizione al Conto Economico (voce B10d1) dell'importo di 18.952 a titolo di svalutazione diretta.

### \* Crediti v/controllate esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/controllate esigibili oltre l'esercizio presentano un decremento di 1.020.000 passando da 6.060.253 (31-12-2005) a 5.040.253 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 193.655

### \* Crediti v/collegate esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/collegate esigibili oltre l'esercizio presentano un decremento di 1.756.836 passando da 1.756.836 (31-12-2005) a 0 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 21.066

### \* Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio

I crediti tributari esigibili oltre l'esercizio presentano un incremento di 496.854 passando da 1.834.283 (31-12-2005) a 2.331.137 (31-12-2006).

### \* Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio

Le imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio presentano un incremento di 262.084 passando da 36.605 (31-12-2005) a 298.689 (31-12-2006).

### \* Crediti v/altri esigibili oltre l'esercizio

I crediti v/altri esigibili oltre l'esercizio presentano un decremento di 37.790 passando da 68.955 (31-12-2005) a 31.165 (31-12-2006).

Tale voce comprende un fondo svalutazione pari a 326.291

### \* Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate presentano un incremento di 105.794 passando da 4.540.006 (31-12-2005) a 4.645.800 (31-12-2006).



#### \* **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide presentano un decremento di 2.231.078 passando da 4.620.163 (31-12-2005) a 2.389.085 (31-12-2006).

#### \* **Ratei e risconti attivi**

I ratei attivi presentano un decremento di 22.538 passando da 22.930 (31-12-2005) a 392 (31-12-2006).

I risconti attivi presentano un incremento di 5.757 passando da 15.140 (31-12-2005) a 20.897 (31-12-2006).

#### \* **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto presenta un incremento di 2.402.019 passando da 6.954.647 (31-12-2005) a 9.356.666 (31-12-2006).

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

#### \* **Fondi per rischi ed oneri**

Il totale fondi per rischi ed oneri presenta un incremento di 89.126 passando da 454.388 (31-12-2005) a 543.514 (31-12-2006) e risulta così composto:

Il fondo per garanzie prestate a terzi è stato acceso al fine di coprire eventuali rischi sulle seguenti fidejussioni:

Ente garante	Ente beneficiario	Valore
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo	Co.R.C.Ab. Lombardia	258.229
Coopfond	Co.R.C.Ab. Lombardia	12.500
Coopfond	Co.R.C.Ab. Lombardia	7.500
<b>TOTALE</b>		

#### \* **Fondo imposte**

Il fondo imposte presenta un incremento di 152.490 passando da 4.494 (31-12-2005) a 156.984 (31-12-2006).

## PASSIVO



## NOTA INTEGRATIVA

### \* Altri fondi

Gli altri fondi presentano un decremento di 63.364 passando da 449.894 (31-12-2005) a 386.530 (31-12-2006).

### \* Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto presenta un incremento di 12.065 passando da 162.553 (31-12-2005) a 174.618 (31-12-2006).

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

Cod. voce	Descrizione	Valore iniziale	Valore finale	Variazioni
D.3	Debiti v/soci per finanziamenti	39.677.708	40.486.912	809.204
D.3.a	entro l'esercizio	15.702.326	14.294.338	1.407.988
D.3.b	oltre l'esercizio	23.975.382	26.192.574	2.217.192
D.4	Debiti v/banche	28.419.024	30.239.345	1.820.321
D.4.a	entro l'esercizio	15.410.559	19.887.516	4.476.957
D.4.b	oltre l'esercizio	13.008.465	10.351.829	2.656.636
D.5	Debiti v/altri finanziatori	3.230.804	3.237.762	6.958
D.5.a	entro l'esercizio	936.506	908.079	28.427
D.5.b	oltre l'esercizio	2.294.298	2.329.683	35.385
D.6	Acconti	273.714	60.914	212.800
D.6.a	entro l'esercizio	273.714	60.914	212.800
D.6.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.7	Debiti v/fornitori	15.990.772	18.406.972	2.416.200
D.7.a	entro l'esercizio	15.990.772	18.406.972	2.416.200
D.7.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.10	Debiti v/collegate	4.400	4.400	0
D.10.a	entro l'esercizio	4.400	4.400	0
D.10.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.12	Debiti tributari	521.221	727.586	206.365
D.12.a	entro l'esercizio	521.221	727.586	206.365
D.12.b	oltre l'esercizio	0	0	0

D.13	Debiti v/istituti previdenziali	33.066	58.189	25.123
D.13.a	entro l'esercizio	33.066	58.189	25.123
D.13.b	oltre l'esercizio	0	0	0
D.14	Altri debiti	2.029.242	2.757.111	727.869
D.14.a	entro l'esercizio	2.029.242	2.757.111	727.869
D.14.b	oltre l'esercizio	0	0	0

#### \* Debiti entro l'esercizio

Il totale dei debiti entro l'esercizio presenta un incremento di 6.203.299 passando da 50.901.806 (31-12-2005) a 57.105.105 (31-12-2006).

#### \* Debiti oltre l'esercizio

Il totale dei debiti oltre l'esercizio presenta un decremento di 404.059 passando da 39.278.145 (31-12-2005) a 38.874.086 (31-12-2006).

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

#### \* Ratei e risconti passivi

I ratei passivi presentano un decremento di 4.135 passando da 117.247 (31-12-2005) a 113.112 (31-12-2006).

I risconti passivi presentano un decremento di 17.033 passando da 1.283.252 (31-12-2005) a 1.266.219 (31-12-2006).

### PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

#### \* Patrimonio Netto: prospetto delle variazioni intervenute nell'esercizio

Patrimonio Netto	Consistenza Iniziale	Pagamento dividendi	Altri Movimenti	Utile/perdita di esercizio	Consistenza finale
Capitale	642.155	0	59.679	0	701.834
Riserve da rivalutazione	337.316	0	0	0	337.316
Riserva legale	781.615	0	397.364	0	1.178.979
Riserve statutarie	3.858.652	0	887.445	0	4.746.097

## NOTA INTEGRATIVA

Altre riserve	10.364	0	3	0	10.367
Utile d'esercizio	1.324.545	0	-1.324.545	2.382.073	2.382.073
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.954.647</b>	<b>0</b>	<b>19.946</b>	<b>2.382.073</b>	<b>9.356.666</b>

### \* Patrimonio Netto: origine, disponibilità, distribuibilità

Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione(*)	Quota disponibile
Capitale	701.834		
<b>Riserve di capitale</b>			
Riserva da Rivalutazione	337.316	B	337.316
Contributi in conto capitale per investimenti	10.359	B	10.359
Altre riserve	8	B	8
<b>Riserve di utili</b>			
Riserva Legale	1.178.979	B	1.178.979
Riserve statutarie	4.746.097	B	4.746.097
<b>Utili (Perdite) portati a nuovo</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>TOTALE</b>			<b>6.272.759</b>
Quota non distribuibile			6.272.759
Residua quota distribuibile			0

(\*)A per aumento di capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ai soci.

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

Si evidenzia di seguito la variazione della compagine sociale:

+	Soci al 31-12-2005	4.548
+	incrementi dell'esercizio	281
-	decrementi dell'esercizio	88
=	Soci al 31-12-2006	4.741

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato Patrimoniale, è stata inserita una riserva da arrotondamento pari a euro 3.

## PROSPETTO DELLE MOVIMENTAZIONI DEI FONDI

### \* Fondo per imposte anche differite

Esistenza iniziale	4.494
Accantonamento dell'esercizio	156.984
Utilizzi dell'esercizio	4.494
<b>Esistenza a fine esercizio</b>	<b>156.984</b>

### \* Altri fondi

Esistenza iniziale	449.894
Accantonamento dell'esercizio	22.990
Utilizzi dell'esercizio	86.354
<b>Esistenza a fine esercizio</b>	<b>386.530</b>

## PROSPETTO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Esistenza iniziale	162.553
Accantonamento dell'esercizio	47.373
Utilizzi dell'esercizio	35.308
<b>Esistenza a fine esercizio</b>	<b>174.618</b>

## PROSPETTO DEL DEBITO D'IMPOSTA

IRES di competenza	584.149
Acconti corrisposti nell'esercizio	397.704
Crediti IRES a nuovo	0
Ritenute d'acconto subite	8.765
Crediti d'imposta dell'esercizio	0
<b>TOTALE</b>	<b>177.680</b>

# NOTA INTEGRATIVA

## ELENCO PARTECIPAZIONI (DIRETTE O TRAMITE SOCIETÀ FIDUCIARIE) IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Articolo 2427, numero 5 Codice Civile

### Dettaglio partecipazioni in imprese controllate (possedute direttamente)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto Totale	Utile/ (perdita) ultimo esercizio	Quota posseduta	Valore attribuito in bilancio
Milano Sud Ovest Srl	Milano - via Ippodromo, 16	100.000	927.251	-121.485	60	60.000
Immobiliare Sestante Srl	Milano - via Ippodromo, 16	50.000	1.429.339	-9.866	60	790.200
Progetto Corsico Srl	Milano - via Gaetano Negri, 10	100.000	266.277	-158.918	51	51.000
Vigneti dell'Oltrepo Srl	Buccinasco - via Manzoni, 10/4	30.000	20.071	-1.159	67,24	17.111
<b>TOTALE</b>						<b>918.311</b>

### Dettaglio partecipazioni in imprese collegate (possedute direttamente)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto Totale	Utile/ (perdita) ultimo esercizio	Quota posseduta	Valore attribuito in bilancio
Damara Srl	Milano - via Ippodromo, 16	100.000	82.777	-166.650	49	55.162
Comov Srl in liquidazione	Milano - via Palmanova 22	38.046	3.965	-6.920	26,88	10.278
<b>TOTALE</b>						<b>65.440</b>

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

## AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA SUPERIORE A CINQUE ANNI, DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SUI BENI SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLA NATURA DELLE GARANZIE, RIPARTIZIONE DEI CREDITI E DEBITI PER AREA GEOGRAFICA

Articolo 2427, numero 6 Codice Civile



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

verso clienti	211.718
<b>TOTALE</b>	<b>211.718</b>

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

verso banche (mutui)	7.901.608
verso altri finanziatori (regione Lombardia e comune di Milano)	1.387.014
<b>TOTALE</b>	<b>9.288.623</b>

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

	Italia	Altri paesi Ue	Resto d'Europa	Resto del mondo	Totale
<b>Crediti:</b>					
verso clienti	211.718	0	0	0	211.718
<b>TOTALE</b>	<b>211.718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211.718</b>
<b>Debiti:</b>					
verso banche	7.901.608	0	0	0	7.901.608
verso altri finanziatori	1.387.014	0	0	0	1.387.014
<b>TOTALE</b>	<b>9.288.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.288.622</b>

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

IPOTECA				
	Ente	n° mutuo	Valore	Immobile
1	Intesa San Paolo	3029311	645.571	Assago – via Matteotti Giacomo
2	Intesa San Paolo	3225687	1.032.913	Buccinasco – via Roma 28
3	Intesa San Paolo	3638210	260.000	Buccinasco - 2BU/18
4	Intesa San Paolo	3087855	1.936.713	Milano – via Cacciatori Benedetto 12/a
5	Intesa San Paolo	3103496	6.197.483	Milano – via Caldera 109/b-c-d
6	Intesa San Paolo	483941	309.874	Milano – via Fratelli Zanzottera 3

## NOTA INTEGRATIVA

7	Intesa San Paolo	8446718	4.000.000	Milano - Prucertosa R11 - il valore riportato è pari al 25 dell'ipoteca solidale complessiva, percentuale che rappresenta anche la quota della nostra partecipazione nel Consorzio R11 Prucertosa.
8	Intesa San Paolo	13595873	7.133.038	Rozzano - via della Cooperazione 61-63-65
9	Intesa San Paolo	608635	330.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 5
10	Intesa San Paolo	608636	600.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 17
11	Intesa San Paolo	608637	405.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 7
12	Intesa San Paolo	608638	405.000	Trezzano sul Naviglio – piazza Madre Teresa di Calcutta 13
13	Bpm	373711	26.536.000	Corsico - Burgo edificio B4
14	Bpm	448741	11.200.000	Corsico - Burgo edificio H
15	Bpm	448744	17.400.000	Corsico - Burgo edificio F1 e F2
16	Bpm	448748	17.400.000	Corsico - Burgo edificio G1 e G2
17	Bpm	359847	5.180.000	Buccinasco - Cantoni lotto D
18	Bpm	359856	5.180.000	Buccinasco - Cantoni lotto D
19	Bpm	359849	1.680.000	Buccinasco - Cantoni lotto E
20	Bpm	359857	1.680.000	Buccinasco - Cantoni lotto E
21	Bpm	308334	15.000.000	Milano – via Cacciatori Benedetto 12
22	Bpm	175005	1.549.372	Milano – via Cacciatori Benedetto 12/b
23	Bpm	9852670	2.065.829	Milano – via Caldera 111/int
24	Bpm	363967	11.200.000	Milano – via Diotti
25	Bpm	325848	360.000	Zibido San Giacomo – via Montello
26	Comune di Milano		139.443	Milano – via Fratelli Zanzottera 3

### VARIAZIONI NELL'ANDAMENTO DEI CAMBI VALUTARI

Articolo 2427, numero 6-bis Codice Civile

Non esistono in bilancio operazioni in valuta estera.

### OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE

Articolo 2427, numero 6-ter Codice Civile

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

## COMPOSIZIONE DELLE VOCI "RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI" E DELLA VOCE "ALTRI FONDI" DELLO STATO PATRIMONIALE, NONCHÉ LA COMPOSIZIONE DELLA VOCE "ALTRE RISERVE"

Articolo 2427, numero 7 Codice Civile

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

Ratei attivi	392
Risconti attivi	20.897
<b>TOTALE</b>	<b>21.289</b>

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

Ratei passivi	113.112
Risconti passivi	1.266.219
<b>TOTALE</b>	<b>1.379.331</b>

Distinta della voce "Altri fondi":

Fondo manutenzione ciclica	88.286
Fondo mutualità sociale	15.494
Fondo attività sociali	4.521
Fondi garanzia fidejussioni prestate	278.229
<b>TOTALE</b>	<b>386.530</b>

Distinta della voce "Altre riserve":

Riserva ex articolo 55 TUIR	10.359
Riserva per conversioni in euro	10
Riserva da arrotondamenti	-3
<b>TOTALE</b>	<b>10.366</b>

## AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE

Articolo 2427, numero 8 Codice Civile

Nel valore delle immobilizzazioni materiali sono stati imputati gli oneri relativi



## NOTA INTEGRATIVA

al finanziamento ottenuto per la costruzione o fabbricazione dei seguenti beni e per i seguenti importi:

Fabbricato in Buccinasco – Area Cantoni lotto E	6.738
Fabbricato in Corsico – Area Burgo lotto F	22.019
Fabbricato in Corsico – Area Burgo lotto G	22.019
<b>TOTALE</b>	<b>50.776</b>

### IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE: NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DI TALI IMPEGNI E DEI CONTI D'ORDINE

Articolo 2427, numero 9 Codice Civile

La voce "Conti d'ordine" ammonta a 164.259.104 e risulta così composta:

Debiti per garanzie prestate per fideiussioni	26.079.526
Debiti per garanzie prestate per avalli	0
Debiti per altre garanzie personali prestate	0
Debiti per garanzie reali prestate	139.826.236
Rischi e impegni	33.342
Debitori per altri conti d'ordine	0
<b>TOTALE</b>	<b>165.939.104</b>

#### \* Garanzie a favore di terzi per fideiussioni:

- 12.500.000 per coobbligazione rilasciata a favore della "Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "Damara S.r.l.", per la garanzia della obbligazioni e gli oneri derivanti da tutte le polizze rilasciate a copertura degli anticipi versati per la compravendita di immobili, come da Legge 210/2004;
- 10.200.000 per coobbligazione rilasciata a favore della "Compagnia Assicuratrice Unipol 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;
- 774.684 per fideiussione rilasciata da "Banca IntesaBci S.p.a." a favore di "Coopind S.c.r.l.", ora "Co. R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l.";

4	649.036	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del Comune di Zibido San Giacomo per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla Convenzione per la concessione del diritto di superficie del lotto SZI7 bis variante 34;
5	516.456	per fideiussione rilasciata dal "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.";
6	378.850	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2004;
7	250.000	per fidejussione rilasciata dalla "Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore del Comune di Rozzano per gli impegni assunti con la formulazione dell'istanza per l'assegnazione di area in diritto di superficie all'interno del comparto Consortile Cimep P.E.E.P. 2RZ/6 ambito B, relativamente all'unità 2;
8	246.598	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2002;
9	156.647	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore dell'Amministrazione finanziaria – Agenzia delle Entrate di Milano per l'istanza di rimborso I.V.A. relativa all'anno 2001;
10	130.693	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'intervento di via Diotti;
11	121.977	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del Comune di Zibido San Giacomo per la regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione per la concessione del diritto di superficie del lotto SZI7 bis variante 34;
12	53.202	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del Comune di Zibido San Giacomo per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla Convenzione per la concessione del diritto di superficie del lotto SZI7 bis variante 34;
13	34.272	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione delle opere e del pagamento degli oneri di urbanizzazione per l'intervento di via Diotti;
14	27.500	per fidejussione di secondo grado rilasciata da "Gestifom Lega S.p.a.", ora "Coopfnd S.p.a." a favore del "Co.R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l.";
15	14.000	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a." a favore del

## NOTA INTEGRATIVA

		Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione dell'allacciamento alla fognatura comunale per l'immobile di via Diotti;
16	12.500	per fidejussione rilasciata da "Gestifom Lega S.p.a.", ora "Coopfpnd S.p.a." a favore del "Co. R.C.Ab. Lombardia S.c.r.l.";
17	7.111	per fidejussione rilasciata dalla "Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore di "Selmabipiemme S.p.a." per gli impegni previsti dal contratto di leasing;
18	6.000	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Compagnia Assicuratrice Unipol 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.

### \* Debiti per garanzie reali prestate a favore di terzi:

Riguardano le garanzie reali sugli immobili concesse tramite iscrizioni ipotecarie a favore delle banche eroganti i mutui, per il cui dettaglio si rimanda all'apposito capitolo, di cui all'articolo 2427, comma 1 numero 6 Codice Civile ("Ammontare dei crediti e dei debiti di durata superiore a cinque anni, dei debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie").

### \* Rischi e impegni: beni di terzi presso la società:

- 33.342 è riferito ai beni acquisiti in leasing e non ancora riscattati.

### CONTO ECONOMICO

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

Relativamente all'esposizione ed al dettaglio delle voci che compongono il Conto Economico per un esame generale, rinviamo alla lettura del Conto Economico. Le voci del Conto Economico sono state raffrontate con le corrispondenti voci dell'esercizio precedente.

Di seguito vengono commentate le classi delle voci maggiormente significative.

### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

#### \* Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi per cessioni di beni e prestazioni di servizi registrano un incremento di 6.624.714 passando da 8.868.287 (31-12-2005) a 15.493.001 (31-12-2006) dovuto a all'effettuazione dei rogiti per l'assegnazione definitiva, ad una parte dei soci, nell'intervento R6-R7-R9 del Prucertosa, in Milano e nell'intervento di via Montello, in Zibido San Giacomo.

#### ANALISI PER SETTORE DI ATTIVITÀ

Articolo 2427, numero 10 Codice Civile

Settore	Ricavi
Assegnazioni immobili in godimento	2.472.808
Assegnazioni immobili in proprietà	11.470.554
<b>TOTALE</b>	<b>13.943.362</b>

#### ANALISI PER AREA GEOGRAFICA

Articolo 2427, numero 10 Codice Civile

L'attività viene svolta esclusivamente in Milano e provincia.

#### COSTI DELLA PRODUZIONE

##### \* Costi materie prime, sussidiarie, consumo

I costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, consumo e merci registrano un incremento di 4.685 passando da 63.302 (31-12-2005) a 67.987 (31-12-2006) dovuto alla normale attività gestionale.

##### \* Costi per servizi

I costi per servizi registrano un decremento di 1.757.665 passando da 13.575.417 (31-12-2005) a 11.817.752 (31-12-2006) dovuto al normale proseguimento dei lavori di costruzione già in essere della cooperativa.

##### \* Costi per il personale

Il totale dei costi per il personale registra un incremento di 174.331 passando da 815.143 (31-12-2005) a 989.474 (31-12-2006) dovuto all'erogazione di un



## NOTA INTEGRATIVA

premio di produzione a tutto il personale dipendente, in considerazione degli ottimi risultati dell'esercizio precedente ed alle previsioni di chiusura di quello in esame, oltre che ad aumenti previsti con la firma del rinnovo del contratto nazionale di lavoro dei dirigenti.

### **\*Ammortamenti immateriali e materiali**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali registrano un incremento di 1.823 passando da 27.465 (31-12-2005) a 29.288 (31-12-2006) dovuto all'acquisizione da parte della cooperativa di software gestionale.

Gli ammortamenti materiali registrano un incremento di 53.815 passando da 256.645 (31-12-2005) a 310.460 (31-12-2006) dovuto prevalentemente alla messa in ammortamento della sala polifunzionale di via Fratelli Zoia, dei nuovi uffici di via Cacciatori Benedetto 12 e di via Fratelli Zanzottera 14 oltre che dell'impianto dell'acqua calda sanitaria di via Anghileri Filippo 6.

### **\* Svalutazioni crediti**

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante registrano un incremento di 3.227 passando da 15.725 (31-12-2005) a 18.952 (31-12-2006).

L'importo di 18.952 è portato in diretta diminuzione dei crediti stessi e non è fiscalmente deducibile.

### **\* Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione registrano un incremento di 91.252 passando da 430.072 (31-12-2005) a 521.324 (31-12-2006), dovuto alla normale attività gestionale.

### **\* Proventi finanziari**

I proventi finanziari registrano un incremento di 77.239 rispetto all'anno precedente e riguardano:

Proventi da titoli iscritti in Attivo Circolante	139.081
Proventi diversi	253.097
<b>TOTALE</b>	<b>392.178</b>



## PROVENTI DA PARTECIPAZIONE DIVERSI DAI DIVIDENDI

Articolo 2427, numero 11 Codice Civile

In bilancio non si registrano proventi da partecipazione diversi dai dividendi. In conformità a quanto richiamato nell'articolo 2427 comma 1 numero 11 Codice Civile si precisa che i proventi da partecipazione diversi dai dividendi ammontano a 734 e riguardano:

Proventi v/altre imprese 734

## INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI

Articolo 2427, numero 12 Codice Civile

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

Interessi e oneri v/terzi	1.806.721
<b>TOTALE</b>	<b>1.806.721</b>

Presentano, rispetto al precedente esercizio, un incremento di 282.814.

## UTILI E PERDITE SU CAMBI

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

## PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Articolo 2427, numero 13 Codice Civile

I proventi straordinari risultano così composti:

Altri proventi straordinari	20.392
<b>TOTALE</b>	<b>20.392</b>

Essi presentano un decremento di 340.537 rispetto all'anno precedente.



## NOTA INTEGRATIVA

Gli oneri straordinari risultano così composti:

Imposte esercizi precedenti	22
Altri oneri straordinari	6.001
<b>TOTALE</b>	<b>6.023</b>

Essi presentano un incremento di 3.507 rispetto all'anno precedente.

### **DIFFERENZE TEMPORANEE E RILEVAZIONE DELLE IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE**

Articolo 2427, numero 14 Codice Civile

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

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

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



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

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

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

La fiscalità differita (imposte anticipate) è stata conteggiata sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Verranno apportati, di anno in anno, gli opportuni aggiustamenti qualora l'aliquota applicata sia variata rispetto agli esercizi precedenti, purché la norma di legge che varia l'aliquota sia già stata emanata alla data di redazione del bilancio. Per l'esercizio in corso si è ritenuto corretto applicare l'aliquota del 23,10%, tenuto conto della minor tassazione applicabile alle cooperative a mutualità prevalente. Inoltre, per le particolari modalità di applicazione dell'imposta Irap, che per le cooperative edilizie come la nostra è applicabile esclusivamente sul costo del lavoro, la fiscalità differita è stata rilevata esclusivamente ai fini IRES. L'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta come segue:

Nell'attivo dello stato patrimoniale, nella categoria CII crediti, alla voce "4ter - imposte anticipate" si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive.

Nel conto economico alla voce "22 - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziati le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	629.925
Imposte anticipate IRES	261.725
Utilizzo imposte anticipate IRES	- 1.129
Utilizzo fondo imposte differite IRES	4.493

## NOTA INTEGRATIVA

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

ESERCIZIO CORRENTE				ESERCIZIO PRECEDENTE			
Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES 23,10%	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP 0,00%	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES 33,00%	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP 4,25%

### *Differenze temporanee deducibili*

#### Imposte anticipate

1 Spese di rappresentanza	10.061	2.324		6.962	2.297		
2 Compensi amministratori	21.580	4.985		0	0		
3 Fondo svalutazione crediti	180.476	41.690		105.050	34.667		
4 Altri fondi accantonamento	920.893	212.726		0	0		
<b>TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE (A)</b>	<b>1.133.010</b>	<b>261.725</b>		<b>112.012</b>	<b>36.964</b>		

### *Differenze temporanee tassabili*

#### Imposte differite

1	0	0		0	0		
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Imposte differite (anticipate) nette (B-A)</b>	<b>0</b>	<b>(261.725)</b>			<b>(36.964)</b>		

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

PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE TRA RISULTATO D'ESERCIZIO ED IMPONIBILE FISCALE

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	2.746.908	2.746.908
Aliquota ordinaria applicabile	33,00%	4,25%
Onere fiscale teorico	906.480	116.744
<b>Differenze che non si riverseranno in esercizi successivi</b>		
Variazioni in aumento	4.812.253	
Variazione in diminuzione	5.789.011	
<b>Totale variazioni fiscali</b>	<b>-976.758</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.770.150</b>	<b>1.077.084</b>
Imposte sul reddito di esercizio	584.149	45.776
Valori a rigo 22 Conto Economico	629.925	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</b>		
	<b>Imposte anticipate</b>	
Spese di rappresentanza	10.061	
Compensi amministratori non corrisposti	21.580	
Accantonamento a fondi rischi e svalutazioni	1.101.369	
<b>Totale variazioni attive</b>	<b>1.133.010</b>	
<b>Totale imposte</b>	<b>261.725</b>	
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</b>		
	<b>Imposte differite</b>	
	0	
<b>Totale variazioni passive</b>	<b>0</b>	
<b>Totale imposte</b>	<b>0</b>	

## NOTA INTEGRATIVA

Imponibile fiscale	0
Imposte sul reddito di esercizio	0
Valori a rigo 22 Conto Economico	0
Rigiro delle Differenze temporanee di esercizi precedenti In diminuzione	
Totale variazioni	0
Totale	0
Rigiro delle Differenze temporanee di esercizi precedenti Utilizzi del fondo imposte differite	
Quota di plusvalenza	19.452
Totale	19.452
Totale imposte	4.494
Rilevazioni contabili effettuate nell'esercizio	
Imposte sul reddito dell'esercizio	629.925
Imposte anticipate (IRES)	(261.725)
Imposte differite passive (IRES)	0
Utilizzo fondo imposte differite esercizio precedente	(4.494)
Diminuzione imposte anticipate esercizio precedente	1.129
Imposte totali voce 22 Conto Economico	364.835
Aliquota effettiva	13,28%

### NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA

Articolo 2427, numero 15 Codice Civile

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

Operai	4
Impiegati	11
Quadri	3
Dirigenti	1
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>

## AMMONTARE COMPLESSIVO DEGLI EMOLUMENTI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E AI SINDACI

Articolo 2427, numero 16 Codice Civile

Gli emolumenti complessivi corrisposti e spettanti, di competenza del corrente esercizio, ammontano a 100.276 e risultano così ripartiti:

Amministratori	80.700
Sindaci	28.847

## NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI DELLA SOCIETÀ

Articolo 2427, numero 17 Codice Civile

Il capitale sociale di 701.834 è diviso in numero 4.741 quote complessive, così suddivise:

79	quote da	5,16	pari ad €	408
2.132	quote da	15,49	pari ad €	33.025
1.380	quote da	25,82	pari ad €	35.632
1	quote da	41,31	pari ad €	41
1	quote da	51,60	pari ad €	52
2	quote da	51,64	pari ad €	103
260	quote da	258,20	pari ad €	67.132
359	quote da	258,22	pari ad €	92.701
524	quote da	260,00	pari ad €	136.240
1	quote da	284,02	pari ad €	284
1	quote da	516,42	pari ad €	516
1	quote da	335.700,00	pari ad €	335.700

Trattandosi di una società cooperativa, a capitale variabile, il saldo delle movimentazioni di quote nel corso dell'esercizio si è chiuso con uno scostamento, in incremento, di 59.679.

## NOTA INTEGRATIVA

### AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Articolo 2427, numero 18 Codice Civile

La società non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

### ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Articolo 2427, numero 19 Codice Civile

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

### FINANZIAMENTI DEI SOCI

Articolo 2427, numero 19-bis Codice Civile

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

Scadenza	Finanziamenti non postergati	Finanziamenti postergati	Totale finanziamenti
Entro l'esercizio successivo	14.294.338	0	14.294.338
Oltre l'esercizio successivo ed entro 5 anni	8.753.013	0	8.753.013
Oltre 5 anni	0	0	0
<b>TOTALE FINANZIAMENTI</b>	<b>23.047.351</b>	<b>0</b>	<b>23.047.351</b>

### PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE

Articolo 2427, numero 20 Codice Civile

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



**FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE**

Articolo 2427, numero 21 Codice Civile

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

**OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

Articolo 2427, numero 22 Codice Civile

Alla data di chiusura del bilancio la Società ha in essere un solo contratto di leasing finanziario che si riferisce alla locazione di 4 autoveicoli Fiat Panda utilizzati dal personale della cooperativa in forza all'ufficio tecnico e dalla dirigenza.

Nel rispetto delle norme di legge e delle prassi contabili vigenti, i contratti di leasing vengono contabilizzati con il metodo patrimoniale.

Di seguito sono fornite, secondo lo schema elaborato dall'Organismo Italiano di Contabilità, le informazioni richieste dal numero 22 dell'articolo 2427 Codice Civile. Il prospetto espone anche gli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico se i contratti di leasing finanziario fossero stati contabilizzati con il c.d. metodo finanziario.

**PROSPETTO VALORI**

Ex Articolo 2427 numero 22 codice civile

Valore attuale delle rate non scadute al 31-12-2006	27.722
Onere finanziario effettivo sostenuto nell'esercizio	1.602
Ammortamenti e rettifiche di competenza dell'esercizio	3.334
Costo sostenuto dal concedente	33.342
Costo di iscrizione in bilancio (costo concedente+IVA indetraibile)	39.010
Fondo ammortamento al 31-12-2006	3.334
Valore netto del bene al 31-12-2006	30.008

# NOTA INTEGRATIVA

ATTIVITA' E PASSIVITA'	IMPORTO
<b>a) Contratti in corso:</b>	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	0
Ammortamenti complessivi alla fine dell'esercizio precedente	0
<b>Valore netto</b>	<b>0</b>
+ Beni acquistati in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	33.342
- Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	0
- Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	3.334
+ Rettifiche di valore su beni in leasing finanziario	0
- Riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio	30.008
Ammortamenti complessivi alla fine dell'esercizio	0
<b>Valore netto contratti in corso</b>	<b>30.008</b>
<b>b) Beni riscattati:</b>	
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	0
<b>c) Passività</b>	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente di cui:	
scadenti nell'esercizio successivo	0
scadenti da 1 a 5 anni	0
scadenti oltre i 5 anni	0
<b>Totale debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente</b>	
+ Debiti impliciti sorti nell'esercizio	38.811
- Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	11.088
<b>Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio di cui:</b>	
scadenti nell'esercizio successivo	12.737
scadenti da 1 a 5 anni	14.985
scadenti oltre i 5 anni	0
<b>d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)</b>	<b>2.285</b>
<b>e) Effetto fiscale</b>	<b>0</b>
<b>f) Effetto sul Patrimonio netto alla fine dell'esercizio (d-e)</b>	<b>2.285</b>

Storno dei canoni su operazioni di leasing finanziario	12.310
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	1.602
Rilevazione di:	
- quote di ammortamento	
Su contratti in essere	3.334
Su beni riscattati	0
- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Effetto sul risultato prima delle imposte	0
Rilevazione dell'effetto fiscale	0
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	7.374

#### PROSPETTO RIVALUTAZIONI

Come previsto dalle leggi evidenziate nel prospetto di seguito riportato, sono inoltre stati rivalutati i beni d'impresa di seguito specificati.

	Terreni e Fabbricati	Impianti e macchine	Attrezzature	Partecipazioni	Diritti	Totale
Costo storico	35.441.366	339.774	43.215	0	92.144	35.916.499
Legge 72/83	337.316	0	0	0	0	337.316
<b>TOTALE RIVALUTAZIONE</b>	<b>35.778.682</b>	<b>339.774</b>	<b>43.215</b>	<b>0</b>	<b>92.144</b>	<b>36.253.815</b>

I criteri di rivalutazione utilizzati sono quelli previsti dalla legge speciale a suo tempo applicata.

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

Milano, 16 maggio 2007

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente  
Francesco Zanni

# CARICHE SOCIALI

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### Presidente

- Zanni Francesco

### Vicepresidente

- Maltese Vincenzo

### Consiglieri

- Acerbi Claudio
- Caimi Egidio Angelo
- Danelli Angelo Luigi
- Galli Gianluigi
- Nebbiolini Fabio
- Pedrazzi Mauro
- Poletto Ostelio
- Squillace Giuseppe
- Stoppani Felice
- Tonani Gianpaolo
- Ugliano Federico

## CONSIGLIO SINDACALE

### Presidente

- Valeriano Cereda

### Sindaci effettivi

- Garbagnati Fulvio Francesco Mario
- Orlandi Gianpaolo

### Sindaci supplenti

- Arrigoni Neri Alessandra
- Vignoni Ivano Costante



**Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi**  
via Caldera, 111 - 20153 Milano  
tel. 02 4521542 (4 linee r.a.) - fax 02 48201926

[www.ferrucciodegradi.coop](http://www.ferrucciodegradi.coop)