

# BILANCIO DI ESERCIZIO

20  
15



COOPERATIVA EDIFICATRICE  
**FERRUCCIO DEGRADI**  
FONDATA NEL 1909



PAGINA 5

PAGINA 9

PAGINA 11

PAGINA 66

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

NOTA INTEGRATIVA

RELAZIONE DI GESTIONE

**INDICE**



# Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	44.018	48.185
7) altre	795.048	793.663
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>839.066</b>	<b>841.848</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	95.367.814	89.597.474
2) impianti e macchinario	596.623	448.317
3) attrezzature industriali e commerciali	18.445	20.039
4) altri beni	255.533	259.922
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	112.145	6.420.444
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>96.350.560</b>	<b>96.746.196</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
a) imprese controllate	1.439.530	1.924.885
b) imprese collegate	79.350	34.704
d) altre imprese	96.260	121.556
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>1.615.140</b>	<b>2.081.145</b>
<b>2) crediti</b>		
<b>d) verso altri</b>		
esigibili oltre l'esercizio successivo	46.139	44.399
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>46.139</b>	<b>44.399</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>46.139</b>	<b>44.399</b>
3) altri titoli	1.500.000	1.500.000
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.161.279</b>	<b>3.625.544</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>100.350.905</b>	<b>101.213.588</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.005.301	4.405.301
4) prodotti finiti e merci	23.384.439	30.853.876
<b>Totale rimanenze</b>	<b>27.389.740</b>	<b>35.259.177</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.114.825	2.051.816
esigibili oltre l'esercizio successivo	124.200	247.914
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>2.239.025</b>	<b>2.299.730</b>
<b>2) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.616.813	2.629.715
esigibili oltre l'esercizio successivo	558.000	508.000
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>3.174.813</b>	<b>3.137.715</b>
<b>3) verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.190.850	2.029.729
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.185.710	3.419.402
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>3.376.560</b>	<b>5.449.131</b>
<b>4-bis) crediti tributari</b>		

esigibili entro l'esercizio successivo	99.072	380.386
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>99.072</b>	<b>380.386</b>
<b>4-ter) imposte anticipate</b>		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	704.801
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>-</b>	<b>704.801</b>
<b>5) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	941.224	376.229
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>941.224</b>	<b>376.229</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>9.830.694</b>	<b>12.347.992</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli.	1.603.467	4.060.194
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.603.467</b>	<b>4.060.194</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	76.148	369.859
3) danaro e valori in cassa	27.635	14.708
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>103.783</b>	<b>384.567</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>38.927.684</b>	<b>52.051.930</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	117.463	108.759
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>117.463</b>	<b>108.759</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>139.396.052</b>	<b>153.374.277</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	1.030.654	1.036.124
III - Riserve di rivalutazione	34.293.031	34.293.031
IV - Riserva legale	3.610.168	3.610.168
V - Riserve statutarie	710.758	9.476.130
<b>VII - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Varie altre riserve	10.372 (1)(2)(3)	10.369 (4)(5)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>10.372</b>	<b>10.369</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.846.605)	(8.765.372)
Utile (perdita) residua	(6.846.605)	(8.765.372)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>32.808.378</b>	<b>39.660.450</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	43.435	43.435
3) altri	485.573	467.002
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>529.008</b>	<b>510.437</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>358.809</b>	<b>346.880</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.682.287	12.035.785
esigibili oltre l'esercizio successivo	54.416.992	54.299.124
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>62.099.279</b>	<b>66.334.909</b>
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.486.884	15.025.529
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.680.782	14.229.998
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>28.167.666</b>	<b>29.255.527</b>
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.694.100	3.770.920
<b>Totale acconti</b>	<b>2.694.100</b>	<b>3.770.920</b>

7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.003.250	3.657.579
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>3.003.250</b>	<b>3.657.579</b>
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.500	94.000
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>30.500</b>	<b>94.000</b>
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.369	50.153
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	<b>48.369</b>	<b>50.153</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	222.388	2.584.016
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>222.388</b>	<b>2.584.016</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.660	47.644
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>46.660</b>	<b>47.644</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.080.652	1.288.491
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.270.249	1.235.287
<b>Totale altri debiti</b>	<b>4.350.901</b>	<b>2.523.778</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>100.663.113</b>	<b>108.318.526</b>
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	5.036.744	4.537.984
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>5.036.744</b>	<b>4.537.984</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>139.396.052</b>	<b>153.374.277</b>

<sup>(1)</sup>Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.): 10359

<sup>(2)</sup>Riserva per conversione EURO: 10

<sup>(3)</sup>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro: 3

<sup>(4)</sup>Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.): 10359

<sup>(5)</sup>Riserva per conversione EURO: 10

## Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
ad altre imprese	32.137.732	34.358.744
Totale fideiussioni	32.137.732	34.358.744
Totale rischi assunti dall'impresa	32.137.732	34.358.744
Totale conti d'ordine	32.137.732	34.358.744



# Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.560.248	57.566.417
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(8.821.493)	(55.891.112)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	142.375	125.136
altri	414.344	532.777
Totale altri ricavi e proventi	556.719	657.913
Totale valore della produzione	4.295.474	2.333.218
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	102.250	65.419
7) per servizi	2.878.150	3.908.616
8) per godimento di beni di terzi	143.301	153.621
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	826.808	927.160
b) oneri sociali	288.293	305.187
c) trattamento di fine rapporto	65.058	69.653
e) altri costi	12.008	21.615
Totale costi per il personale	1.192.167	1.323.615
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	131.369	165.049
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	502.031	465.657
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.581.606	1.074.717
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.215.006	1.705.423
13) altri accantonamenti	22.571	24.366
14) oneri diversi di gestione	816.678	1.046.367
Totale costi della produzione	7.370.123	8.227.427
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(3.074.649)	(5.894.209)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
altri	2.625	5.639
Totale proventi da partecipazioni	2.625	5.639
16) altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	108.352	146.592
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese collegate	-	22.742
altri	186.746	209.564
Totale proventi diversi dai precedenti	186.746	232.306
Totale altri proventi finanziari	295.098	378.898
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.471.992	3.288.927
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.471.992	3.288.927
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.174.269)	(2.904.390)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	699.662	679.866
Totale svalutazioni	699.662	679.866

Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	(699.662)	(679.866)
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	1.455.457
altri	54.218	1.331.721
<b>Totale proventi</b>	<b>54.218</b>	<b>2.787.178</b>
21) oneri		
altri	944.609	1.937.903
<b>Totale oneri</b>	<b>944.609</b>	<b>1.937.903</b>
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>(890.391)</b>	<b>849.275</b>
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(6.838.971)	(8.629.190)
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	7.634	136.182
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>7.634</b>	<b>136.182</b>
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(6.846.605)	(8.765.372)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

## Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il Bilancio, sottoposto al Vostro esame e approvazione, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 6.846.605. Il Bilancio è stato redatto nel rispetto delle norme vigenti e dei Principi Contabili redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili.

### **Attività svolte**

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

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Nel 2015 è proseguita l'attività di dismissione del magazzino, testimoniata da assegnazioni in proprietà per Euro 7.112.777; sebbene il perdurare delle difficoltà del settore immobiliare ha reso necessario adeguarne il valore alle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, registrando svalutazioni per Euro 1.972.637. Un risultato di rilievo è stata l'omogeneizzazione al 2021 dell'ammortamento di diversi mutui, a suo tempo concessi dalla Banca Popolare di Milano per gli interventi di realizzazione / ristrutturazione di immobili da assegnare in godimento ai soci, ad un tasso d'interesse uniforme e fisso al 2,40% annuo. Ciò comporterà minori esborsi finanziari per circa Euro 1,1 milioni annui fino al 2022.

Successivamente agli accordi raggiunti con il gruppo Celoria per la cessione totalitaria della partecipazione in Housing & Futuro Srl e del relativo finanziamento di circa Euro 2 milioni, è stato siglato un accordo con la società Edilvit Srl per la cessione di alcune partecipazioni, tra le quali citiamo COSVIN Srl e Settimo Borgo Srl, e dei relativi finanziamenti a suo tempo erogati, sebbene a valori inferiori rispetto alle risultanze contabili, determinando l'iscrizione nell'esercizio 2015 di fondi svalutazione per Euro 1.525.806.

L'operazione è finalizzata anche all'estinzione di un finanziamento, di cui residuano circa Euro 1,75 milioni, concesso dalla Banca Popolare di Milano, nonché delle residuali partite debitorie e creditorie nei confronti delle suddette società, che hanno origine dalle collaborazioni con esse instaurate per la realizzazione dei recenti interventi immobiliari intrapresi dalla Cooperativa, tra cui citiamo quello di Cascina Bazzana ad Assago.

E' pertanto evidente l'impegno della Cooperativa per la razionalizzazione dell'assetto societario che ha portato, o porterà nel prossimo futuro, all'uscita da diverse società partecipate; in quest'ottica sono state effettuate le svalutazioni, sia sul valore delle partecipazioni, sia sul valore dei finanziamenti erogati.

Sono altresì entrate a regime nel corso del 2015 le attività di prestazione di servizi a terzi, realizzate attraverso la società QLS, che ha l'obiettivo di mettere a disposizione di una vasta platea di potenziali clienti le competenze tecniche e gestionali maturate dal personale delle principali cooperative di abitanti dell'area milanese. In questo modo si ottimizza la gestione delle risorse umane e si conseguono ricavi con un basso grado di rischio, in quanto non sono richiesti ingenti investimenti al fine di averne un ritorno economico.

I dettagli e gli effetti sul Bilancio degli eventi descritti sono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

### **Criteri di formazione**

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

## Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

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

## Deroghe

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

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

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

## Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

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

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

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

## Conti d'ordine

(articolo 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	32.137.732	34.358.744	(2.221.012)
Impegni assunti dall'impresa			
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine			
	<b>32.137.732</b>	<b>34.358.744</b>	<b>(2.221.012)</b>

I Conti d'Ordine sono così dettagliati:

FIDEIUSSIONI IVA	31/12/2014	Variazione	31/12/2015	Pro Quota	Scadenza	Note
rimborso IVA 2008	1.372.759		1.372.759		16/08/2016	rimborso IVA avvenuto il 08/08/2013
rimborso IVA 2009	1.655.292	(1.655.292)			31/07/2015	rimborso IVA avvenuto il 31/12/2013
rimborso IVA 2011	2.165.213		2.165.213		17/01/2017	rimborso IVA avvenuto il 10/01/2014
S2C a favore di Gerenzano 2000 in liq.	273.057		273.057		13/10/2017	X rimborso IVA anno 2013
	<b>5.466.321</b>	<b>(1.655.292)</b>	<b>3.811.029</b>			
<b>ALTRE FIDEIUSSIONI</b>						
Intesa Sanpaolo a favore di Housing e Futuro srl	5.500.000	0	5.500.000			a garanzia concessione mutuo edilizio (Corsico - Burgo M) - Non Solidale
Intesa Sanpaolo a favore di Housing e Futuro srl	10.500.000	0	10.500.000	5.250.000		a garanzia concessione mutuo edilizio (Cascina Merlata) - Solidale 50%
UGF Assicurazioni a favore di Progetto Corsico srl	1.927.056	0	1.927.056			a garanzia opere urbanizzazione Area Burgo
Intesa Sanpaolo a favore di Residenze Tiziana srl	1.240.000	0	1.240.000		25/05/2017	a garanzia apertura di credito fondiario ridotta per rimborso parziale dell'APC - Non Solidale
Intesa Sanpaolo a favore di Residenze Tiziana srl	4.300.000	(572.997)	3.727.004			a garanzia della concessione di mutuo - Non Solidale
Pop Milano a favore soci Legge 210/2004	82.814	(49.268)	33.546			a garanzia allacciamento fognatura via F.lli Zoia
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Rozzano	250.000	0	250.000			Silla: a garanzia oneri urbanizzazione alloggi in edilizia convenzionata
Assicuratrice Edile a favore del Comune di Zibido S.G.	53.202	0	53.202			Silla: a garanzia riduzione oneri per risparmio energetico
UGF Assicurazioni a favore del Comune di Milano	6.000	0	6.000			Silla: a garanzia corretta esecuzione opere e pagamento oneri urbanizzazione
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	58.676	0	58.676			Silla: a garanzia rateizzazione oneri di Urbanizzazione
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	54.064	0	54.064			per erogazione contributo regionale - Via Silla
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	15.509	0	15.509			a garanzia corretta/puntuale realizzazione opere di urbanizzazione
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	33.107	0	33.107			a garanzia corretto/esatto adempimento obblighi convenzionali
S2C a favore di Regione Lombardia	355.249	119.751	475.000			Anghileri: a garanzia rateizzazione quota contributo costruzione + oneri urbanizzazione
UGF Assicurazioni a favore di Comune Bareggio	36.036	(36.036)	0			Co-obbligazione pro quota non solidale a favore di Santa Rossana (Parco delle Rogge)
UGF Assicurazioni a favore di Comune Bareggio	104.914	(104.914)	0			a garanzia attuazione interventi PII- via Zoia
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	165.908	0	165.908			a garanzia opere di urbanizzazione-via Zoia
UGF Assicurazioni a favore di Comune Rozzano	463.251	0	463.251			garanzia versamenti c/costruzioni - Assago: MARGHERITA/CAMELIA
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	179.332	0	179.332			garanzia versamenti c/costruzioni - Milano - Via F.lli Zoia
UGF Assicurazioni a favore di Comune Milano	141.174	(141.174)	0			garanzia versamenti c/costruzioni - Corsico: Edifici G1/G2 e G3
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	428.767	(200.000)	228.767			garanzia versamenti c/costruzioni - Milano - Via Jan Palach (CONCA FALLATA) per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "UNIPOL Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di MASTROTOTARO

UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	585.867	(65.000)	520.867		MAURO, per la garanzia della obbligazioni e gli oneri derivanti dalla polizza rilasciata a copertura degli anticipi versati per la compravendita dell'alloggio, come da Legge 210 /2004; - SOLIDALE per co-obbligazione COSVIN rilasciata a favore di "UNIPOL Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a garanzia rateizzazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione; SOLIDALE per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA - Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano", per l'istanza di rimborso I.V. A. relativa all'anno 2013; SOLIDALE per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "COMUNE DI ROZZANO", per rilascio fidejussione a garanzia degli obblighi assunti con atto di modifica parziale della Convenzione Urbanistica (P.I.I. intervento relativo all'area di Rozzano comparto Via Pavese) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo relative al lotto funzionale nr. 1 maggiorato del 10%; SOLIDALE per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA - Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano", per l'istanza di rimborso I.V. A. relativa all'anno 2014;
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	50.000	0	50.000		
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	376.456	0	376.456		
UnipolSai assicurazioni a favore soci Legge 201/2004	324.240	0	324.240		
rilasciata a favore della "UNIPOL Assicurazioni S.p.a."	215.000	0	215.000		
rilasciata a favore della "UNIPOL Assicurazioni S.p.a."	98.827	(98.827)			
rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a."	581.972		581.972	174.592	
rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a."	765.000	0	765.000	164.093	
rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a."		582.744	582.744	174.823	
	<b>28.892.423</b>	<b>(565.721)</b>	<b>28.326.702</b>	<b>5.763.508</b>	
	<b>34.358.744</b>	<b>(2.221.013)</b>	<b>32.137.732</b>	<b>5.763.508</b>	

### Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile:

In effetti, la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi.

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

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	12.560.248	12.108.598	96,40

## Nota Integrativa Attivo

### Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

#### A) Crediti verso associati per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2015                      Saldo al 31/12/2014                      Variazioni

## Immobilizzazioni immateriali

### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
839.066	841.848	(2.782)

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

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

La loro iscrizione è motivata dai benefici futuri erogabili, per cui la loro utilità economica si protrarrà oltre l'esercizio e sono sistematicamente ammortizzate in virtù della loro residua possibilità d'utilizzazione.

La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

Descrizione	Durata vita utile	Aliquote
Diritti di utilizzazione di programmi software	5 anni	20,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	10 anni	10,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	15 anni	6,67%

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

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	247.029	1.464.630	1.711.659
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	198.844	670.967	869.811
Valore di bilancio	48.185	793.663	841.848
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	18.990	-	18.990
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	101.165	101.165
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	1
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	8.433	8.433



	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	23.157	108.213	131.369
<b>Totale variazioni</b>	(4.167)	1.385	(2.782)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	44.018	795.048	839.066
<b>Valore di bilancio</b>	44.018	795.048	839.066

Nell'esercizio sono stati capitalizzati costi per Euro 18.990 per l'estensione del software gestionale per la gestione della tesoreria, inoltre, sono stati imputati tra le Altre Immobilizzazioni Immateriali costi, già presenti tra i Lavori in Corso d'Esecuzione, per Euro 101.165 per opere sugli stabili di via Zanzottera soggette a recupero pluriennale da parte dei soci inquilini. Inoltre, è stato allineato il dato contabile con il libro cespiti rilevando una sopravvenienza attiva di Euro 8.433.

### Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

## Immobilizzazioni materiali

### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
96.350.560	96.746.196	(395.636)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

#### *Materiali*

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

Nel valore d'iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, riducendone il costo per sconti commerciali e sconti cassa d'ammontare rilevante.

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

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

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

- immobili su aree in diritto di superficie (gratuitamente devolvibili): sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione.

- immobili su aree di proprietà: tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. La non commerciabilità degli stessi e la costante opera di conservazione in buono stato, giustificano l'assenza di rettifiche di valore determinate da ammortamenti che, per dette considerazioni, non vengono applicati.

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

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

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

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

## Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	59.367.397
Rivalutazione monetaria	34.293.031
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.062.954)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>89.597.474</b>
Acquisizione dell'esercizio	596.233
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	(765.571)
Giroconti positivi (riclassificazione)	7.084.617
Giroconti negativi (riclassificazione)	(952.056)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(192.883)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>95.367.814</b>

Nel corso dell'esercizio sono stati ceduti immobili inseriti nel patrimonio sociale per Euro 765.571, in particolare un ufficio in via Alda Merini a Rozzano, e quattro alloggi dell'intervento di edilizia convenzionata di Buccinasco, via G. Rossa.

Poiché alcuni negozi a Trezzano S/N e Buccinasco e un ulteriore alloggio della convenzionata di Buccinasco sono stati promessi in vendita, si è provveduto alla loro riclassifica contabile tra le rimanenze di prodotti finiti, per un valore di Euro 952.056, al netto dei relativi fondi d'ammortamento.

Inoltre, sono terminati i lavori di ristrutturazione degli stabili di via Zanzottera, per Euro 370.022, per via Caldera, di Euro 3.608.809, e la costruzione dello stabile di via Silla scala C, per Euro 3.105.786, pertanto sono stati inseriti nel patrimonio sociale stornandoli dai Lavori in Corso d'Esecuzione.

Infine, sono stati capitalizzati lavori di ristrutturazione degli alloggi su svariati stabili della Cooperativa per complessivi Euro 596.232

**Impianti e macchinario**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	1.959.763
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.511.446)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>448.317</b>
Acquisizione dell'esercizio	27.366
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	357.376
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(236.436)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>596.623</b>

A seguito della conclusione dei lavori di ristrutturazione degli stabili di via Zanzottera e di via Caldera, sono stati capitalizzati, e opportunamente ammortizzati, stornandoli dai Lavori in Corso d'Esecuzione, impianti ascensore, apparati contatermie e impianti termici per un valore complessivo di Euro 384.742.

**Attrezzature industriali e commerciali**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	97.266
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(77.227)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>20.039</b>
Acquisizione dell'esercizio	5.875
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(7.469)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>18.445</b>

Nell'esercizio sono state acquisite attrezzature per complessivi Euro 5.875.

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	934.827
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(674.905)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>259.922</b>
Acquisizione dell'esercizio	60.854
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(65.243)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>255.533</b>

Nell'esercizio sono stati acquistati Mobili e Arredi, in particolare, cucine ad induzione da inserire negli alloggi ristrutturati e da riassegnare in godimento ai soci, per complessivi Euro 60.854.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	6.420.444
Acquisizione dell'esercizio	1.083.573
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	(7.524.930)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	133.058
Altre variazioni	
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>112.145</b>

Nell'esercizio sono stati portati a termine tutti i Lavori in Corso d'Esecuzione, eccezion fatta per la ristrutturazione della Scala B del civico 109 di via Caldera a Milano.

Pertanto i costi sostenuti, comprensivi di oneri finanziari per Euro 139.617, di cui Euro 133.058 di competenza dell'esercizio, sono stati riclassificati ad incremento del valore dei fabbricati per Euro 7.084.617, ad incremento di impianti per Euro 339.148 e ad incremento delle altre immobilizzazioni immateriali per Euro 101.165.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	59.367.397	1.959.763	97.266	934.827	6.420.444	68.779.697
<b>Rivalutazioni</b>	34.293.031	-	-	-	-	34.293.031
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	4.062.954	1.511.446	77.227	674.905	-	6.326.532
<b>Valore di bilancio</b>	89.597.474	448.317	20.039	259.922	6.420.444	96.746.196
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	596.233	27.366	5.875	60.854	1.216.631	1.906.959

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Riclassifiche (del valore di bilancio)	6.132.561	357.376	-	-	(7.524.930)	(1.034.993)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	765.571	-	-	-	-	765.571
Ammortamento dell'esercizio	192.883	236.436	7.469	65.243	-	502.031
<b>Totale variazioni</b>	<b>5.770.340</b>	<b>148.306</b>	<b>(1.594)</b>	<b>(4.389)</b>	<b>(6.308.299)</b>	<b>(395.636)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	<b>65.251.822</b>	<b>2.344.505</b>	<b>103.141</b>	<b>995.682</b>	<b>112.145</b>	<b>68.807.295</b>
<b>Rivalutazioni</b>	<b>34.293.031</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.293.031</b>
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	<b>4.177.039</b>	<b>1.747.882</b>	<b>84.696</b>	<b>740.149</b>	<b>-</b>	<b>6.749.766</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>95.367.814</b>	<b>596.623</b>	<b>18.445</b>	<b>255.533</b>	<b>112.145</b>	<b>96.350.560</b>

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2006 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile.

A partire dall'esercizio 2015 non si è più provveduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
3.161.279	3.625.544	(464.265)

## Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

### Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo d'acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione ed eventualmente svalutate per perdite durevoli di valore. In caso d'acquisto o di sottoscrizione sono computati anche i costi accessori, i versamenti in conto capitale e le successive sottoscrizioni di aumento di capitale sociale delle partecipate. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

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

## Partecipazioni

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Imprese controllate	1.924.885		485.355	1.439.530
Imprese collegate	34.704	278.952	234.306	79.350
Imprese cooperative e consorzi				
Altre imprese	121.556		25.296	96.260
Arrotondamento				
<b>Totale</b>	<b>2.081.145</b>	<b>278.952</b>	<b>744.957</b>	<b>1.615.140</b>

Il decremento delle Partecipazioni in imprese controllate è dovuto allo stanziamento di un fondo svalutazione per la totalità del valore della partecipazione in Housing & Futuro, mentre la variazione delle imprese collegate è imputabile alla completa svalutazione della partecipazione in Residenze Tiziana Srl per copertura di perdite pregresse, in larga parte coperta dal fondo svalutazione già stanziato, con successiva ricostituzione del capitale, per Euro 19.350, e costituzione di una riserva per copertura perdite future, per Euro 214.356, attraverso rinuncia a parte del finanziamento dei soci, per complessivi Euro 233.656. Per il valore della riserva copertura perdite future è stato stanziato un fondo svalutazione.

La partecipazione in Settimo Borgo Srl è stata riclassificata dalle imprese collegate alle altre imprese a seguito di un aumento di capitale per Euro 29.000 sottoscritto da un nuovo socio che ha diluito la quota della Cooperativa dal 20% al 15,50%, per Euro 20.000.

E' stata effettuata una riclassifica, di Euro 45.296, del fondo svalutazione stanziato nel 2014, da "partecipazioni in imprese collegate" a "partecipazioni in altre imprese" per correggerne l'errata imputazione.

Nello stato patrimoniale le partecipazioni in imprese cooperative e consorzi sono iscritte tra le partecipazioni in altre imprese.

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

Con riferimento alle informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie di cui all'art. art. 2427-bis, primo comma, n. 2 del codice civile si segnala che nel bilancio sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valori superiori al loro *fair value*.

## Imprese controllate

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss.	Quota possedura in Euro	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
Milano Sud-Ovest Srl	Milano	100.000	1.871.478	(721.625)	100		1.419.530		1.419.530
Housing e Futuro Srl	Milano	80.000	(23.637)	(111.417)	50				
Cultura e Servizi Srl	Milano	20.000	11.527	(8.475)	100		20.000		
							1.439.530		1.419.530

### MILANO SUD-OVEST SRL

La partecipazione in Milano Sud Ovest Srl è stata adeguata al valore del Patrimonio Netto previsto nella bozza di Bilancio al 31/12/2015 della società.

### HOUSING E FUTURO SRL

La partecipazione in Housing & Futuro Srl, di originari Euro 40.000, è stata completamente svalutata, anche in vista della prevista cessione.

**CULTURA E SERVIZI SRL**

La partecipazione in Cultura & Servizi Srl non è stata modificata poiché si tratta di una società nata con lo scopo di gestire le attività sociali della Cooperativa, ivi compresa la gestione dello Spazio Teatro 89, e pertanto non è da attendersi che reddito generi profitti. Infatti la Cooperativa è ben consapevole della necessità di sostenerne la gestione tramite l'erogazione di contributi e la copertura delle perdite. Per tale motivo si ritiene giustificata l'iscrizione della partecipazione ad un valore superiore al proprio Fair Value.

**Imprese collegate**

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss.	Quota posseduta in Euro	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
COSVIN - Corsico Sviluppo ed Iniziative Srl	Corsico	100.000	(145.245)	(238.393)	49		30.000		30.000
QLS - Quality Living Service Srl	Milano	90.000	90.000		33,33		30.000		30.000
Cons. Rozzano Casacoop in Liq.	Milano	20.000	14.900	(3.150)	25				
Immob. Boffalora Srl	Milano	40.000	41.360	(12.472)	25				
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	(163.228)	(446.034)	25		19.350		
							79.350		60.000

Il valore della partecipazione in Residenze Tiziana Srl e in QLS Srl è adeguato alle risultanze del libro soci di queste ultime, mentre per COSVIN Srl si è mantenuto il valore d'acquisto poiché pari al prezzo concordato per la cessione prevista dagli accordi con la Edilvit Srl, da realizzarsi nel 2016.

La partecipazione in Settimo Borgo Srl è stata imputata tra le "partecipazioni verso altre imprese" in conseguenza dell'aumento di capitale, di Euro 29.000, sottoscritto da un nuovo socio che ha diluito la quota di partecipazione della Cooperativa dal 20% al 15,50%; al fine di mantenere la comparabilità dei bilancio è stato altresì riclassificato l'importo 2014 per Euro 20.000.

Le restanti partecipazioni sono state completamente svalutate in considerazione dell'esigua attività svolta che porterà a prevedibili perdite future.

**QUALITY LIVING SERVICE**

La società sta proseguendo la sua fase di "rodaggio" di procedure ed attività, che proseguono regolarmente. Il primo progetto di bilancio, chiuso al 31 Dicembre 2015, evidenzia un risultato positivo di € 26.390 rispetto ad un volume di affari di circa 600 mila euro, in linea con le aspettative. Sono in corso trattative per aggiudicarsi nuove commesse in modo da consolidare il volume di affari.

**IMMOBILIARE BOFFALORA SRL**

Non vi sono novità di rilievo da segnalare, l'obiettivo della società è quello di arrivare a valorizzare le aree di proprietà della partecipata Draba srl in modo da poter liquidare l'investimento fatto a suo tempo.

**RESIDENZE TIZIANA**

L'esercizio 2015 è stato caratterizzato dall'ultimazione dell'intervento edilizio sul lotto R13 in via Castellammare a Milano e dai primi atti di vendita. Non è previsto l'avvio nel breve periodo del lotto R12.

Le vendite degli alloggi ultimati procedono con grande lentezza, determinando uno stato di difficoltà finanziaria che si riflette nella difficoltà a fare fronte agli impegni con banca Intesa e con i fornitori. Anche il conto economico sconta le difficoltà chiudendo con risultati negativi. Dato il cospicuo stock di alloggi i tempi di normalizzazione saranno certamente non brevi, al punto che si ritiene preferibile da parte della cooperativa giungere ad una sostanziale autonomia da parte di ogni socio nel gestire la quota di propria virtuale competenza. Le trattative con il resto della compagine sociale sono tuttora in corso.

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 aveva chiuso con un Patrimonio Netto negativo di € 163.228: si è quindi resa necessaria un'Assemblea straordinaria per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 ter, C.c.. In data 13/05/2015 l'Assemblea della società ha deliberato di coprire il deficit patrimoniale azzerando il capitale sociale e le riserve, e rifondendo per la differenza con versamenti o rinunce ai crediti finanziari in proporzione alle quote di partecipazione.

Con lettere di rinuncia parziale ai finanziamenti, in pari data, i soci hanno coperto le perdite eccedenti il capitale sociale e le riserve, hanno contestualmente reintegrato pro quota il capitale sociale per € 90.000 e hanno ricostituito una riserva per copertura perdite future pari a € 46.772

In data 29/12/2015, constatando che la gestione operativa della società avrebbe portato anche per il 2015 alla rilevazione di una perdita complessiva eccedente i limiti previsti dall'art. 2482 ter, C.c., l'Assemblea ha deliberato un'ulteriore integrazione della riserva per copertura perdite per un ammontare aggiuntivo di € 950.000, costituita tramite la parziale rinuncia dei finanziamenti da parte dei soci. Le trattative in corso per l'uscita dalla compagine sociale di Residenze Tiziana Srl giustificano l'iscrizione della partecipazione ad un valore superiore al Fair Value.

**Altre imprese**

<b>Società</b>	<b>Città o Stato Estero</b>	<b>Capitale sociale</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>Utile/ Perdita</b>	<b>% Poss</b>	<b>Quota posseduta in Euro</b>	<b>Valore a bilancio</b>	<b>Riserve di utili /capitale soggette a restituzioni o vincoli o in sospensione d'imposta</b>	<b>Fair Value</b>
Prospettive Urbane Spa	Milano	7.966.914	136.549	(8.594.476)	12,33				
Corcab Sviluppo S.C.	Milano	136.549	117.504	(8.613.552)	11,39				
Cons. Iniziative Cooperative S.C.	Milano	7.567.259	4.505.988	(3.061.270)	18,67				
Cons. Gerenzano ex Nivea	Sesto San Giovanni	150.000	150.000		12				
Cooperfidi Italia S.C.	Roma	7.645.100	49.579.331	(64.174)			22.207		22.207
Settimo Borgo Srl	Milano	129.000	(1.762.558)	(2.080.689)	15,5		20.000		20.000
Corcab Lombardia S.C. in Liq.	Milano	50.000	(5.575.644)	(791.748)	7,81				
Hinterland S.C. in Liq.	Milano	50.000	(7.124.814)	(668.356)	0,14				
C.C.F.S.	Reggio Emilia	30.421.093	116.534.668	286.605			5.877		5.877
CEREF	Milano						1.032		1.032
CoopServizi Srl	Milano						2.427		2.427
	Milano				0,79				



Coop. Edil. Centro Storico in Liq.				
Coop. Parcheggio S. Siro Gallaratese in Liq.	Milano	6,55		
Esseaefte Srl	Milano		40.000	40.000
Coop. Circoli Nord Ovest Srl	Milano		4.299	4.299
Coop. Lombardia Srl	Milano		258	258
Fincircoli Cooperativi Lombardi Srl	Milano		103	103
Coop. Italia Srl	Milano		30	30
Società Gestione Circoli Cooperativi Srl	Milano		26	26
Coop. Edif. Zona 18 Srl	Milano		1	1
Circolo Familiare di Unità Proletaria S.c.r. l. domento	Milano		96.260	96.260

Le partecipazioni in altre imprese sono da considerarsi non più strategiche e, laddove non completamente svalutate, sono iscritte al valore nominale, che si ritiene corrispondere al Fair Value.

La partecipazione in Settimo Borgo Srl è stata riclassificata dalle "partecipazioni in imprese collegate" in conseguenza dell'aumento di capitale, di Euro 29.000, sottoscritto da un nuovo socio che ha diluito la quota di partecipazione della Cooperativa dal 20% al 15,50%; al fine di mantenere la comparabilità dei bilancio è stato altresì riclassificato l'importo 2014 per Euro 20.000.

#### SETTIMO BORGIO

L'iter urbanistico legato allo sviluppo dell'area di proprietà della società, ubicata nel comune di Settimo Milanese, è tuttora in corso. Si conferma pertanto un cammino articolato e complesso, che determina aggravii significativi nei costi, in particolare gli oneri finanziari e le spese di natura progettuale.

La perdita d'esercizio 2014 di € 2.080.689 è stata coperta dai soci utilizzando in parte le riserve disponibili ed in parte rinunciando ai crediti finanziari, la quota di competenza della cooperativa era pari al 20%.

In data 02/11/2015 l'assemblea straordinaria della società ha deliberato l'incremento del capitale sociale a € 129.000 tramite sottoscrizione del capitale da parte di un nuovo socio. La quota percentuale di Degradi si riduce al 15,5%, restando invariato il valore di € 20.000.

#### CORCAB SVILUPPO

Non si segnalano eventi di rilievo anche per il 2015. Il Consorzio ha come posta principale la partecipazione nel 25% del capitale della società Immobiliare Boffalora s.r.l. - che a sua volta detiene il 30% delle quote della società Draba s.r.l. - per nominali € 10.000. Nel paragrafo successivo vengono puntualmente commentati i movimenti legati alla partecipazione.

**PROSPETTIVE URBANE**

A seguito della profonda crisi di Euromilano spa, il cui piano di ristrutturazione è fortemente sostenuto dai soci bancari, Prospettive Urbane ha sostanzialmente cessato di esercitare quel ruolo centrale di sviluppo per il sistema cooperativo di abitanti milanese e si avvia sostanzialmente alla liquidazione volontaria.

**CORCAB LOMBARDIA**

Lo storico Consorzio, ormai in liquidazione da tempo, è sostanzialmente vicino alla cessazione che potrebbe già avvenire nel corso del 2016.

**HINTERLAND**

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

**COINCO**

Il Consorzio Iniziative Cooperative è stato costituito per farsi carico ed occuparsi anche della gestione di alcune partite particolarmente complesse e delicate. Man mano che le questioni si chiudono ne vengono recepiti gli effetti economici e patrimoniali, che si riflettono specularmente sui bilanci delle cooperative socie.

**CONSORZIO GERENZANO**

Al fine di meglio coordinare le attività di valorizzazione dell'area acquisita pro-indiviso insieme alle principali cooperative di abitanti, è stato costituito un Consorzio di scopo con quote coincidenti a quelle della proprietà dell'area. Sono tuttora in corso le attività volte alla valorizzazione dell'intervento e ad una sua parziale o totale cessione a terzi, mentre le maggiori criticità derivano dalle difficoltà della cooperativa socia Nuova Urbanistica a rispettare il pro-quota degli impegni presi.

Le variazioni intervenute sono conseguenti a:

<b>Incrementi</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Rivalutazioni</b>	<b>Importo</b>
Imprese controllate			
Imprese collegate	278.952		278.952
Imprese cooperative e consorzi			
Altre imprese			
<b>Totale</b>	<b>278.952</b>		<b>278.952</b>

Si tratta della ricapitalizzazione e costituzione di una riserva di capitale da destinarsi alla copertura di future perdite della partecipata Corcab Sviluppo Soc. Coop. tramite parziale rinuncia al finanziamento soci, per Euro 233.656.

Contestualmente, si è stanziato un fondo svalutazione di Euro 214.306. Il valore netto della partecipazione ammonta a Euro 19.350 corrispondente alla frazione del capitale sociale di pertinenza della Cooperativa risultante dal libro soci della partecipata al 31/12/2015.

Inoltre, è stata effettuata una riclassifica, di Euro 45.296, del fondo svalutazione stanziato nel 2014, da "partecipazioni in imprese collegate" a "partecipazioni in altre imprese" per correggerne l'errata imputazione.

<b>Decrementi</b>	<b>Cessioni</b>	<b>Svalutazioni</b>	<b>Importo</b>
Imprese controllate		485.355	485.355
Imprese collegate	20.000	214.306	234.306
Imprese cooperative e consorzi			
Altre imprese	(20.000)	45.296	25.296
<b>Totale</b>		<b>744.957</b>	<b>744.957</b>

L'adeguamento della partecipazione in Milano Sud Ovest Srl al valore del Patrimonio Netto previsto per l'esercizio 2015 ha comportato l'iscrizione di una svalutazione di Euro 445.356.

Il recepimento dell'effetto della cessione della partecipazione in Housing & Futuro Srl, prevista dagli accordi con il gruppo Celoria, a valore pressoché nullo ha comportato l'iscrizione di una svalutazione per il valore totale della stessa di Euro 40.000.

La partecipazione in Residenze Tiziana Srl è stata svalutata per Euro 214.306 al fine di adeguarne il valore alla frazione del capitale sociale di pertinenza della Cooperativa risultante dal libro soci della partecipata al 31/12/2015, pari a Euro 19.350.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	1.947.441	354.554	1.703.807	4.005.802	1.500.000
<b>Svalutazioni</b>	22.556	319.850	1.582.251	1.924.657	-
<b>Valore di bilancio</b>	1.924.885	34.704	121.556	2.081.145	1.500.000
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	278.952	-	278.952	-
<b>Decrementi per alienazioni</b>	-	20.000	(20.000)	-	-
<b>Svalutazioni</b>	485.355	214.306	45.296	744.957	-
<b>Totale variazioni</b>	(485.355)	44.646	(25.296)	(466.005)	-
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	1.947.442	308.656	1.143.054	3.399.152	1.500.000
<b>Svalutazioni</b>	507.912	229.306	1.046.794	1.784.012	-
<b>Valore di bilancio</b>	1.439.530	79.350	96.260	1.615.140	1.500.000

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

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

L'adeguamento della partecipazione in Milano Sud Ovest Srl al valore del Patrimonio Netto previsto per l'esercizio 2015 ha comportato l'iscrizione di una svalutazione di Euro 445.356.

Il recepimento dell'effetto della cessione della partecipazione in Housing & Futuro Srl, prevista dagli accordi con il gruppo Celoria, a valore pressoché nullo ha comportato l'iscrizione di una svalutazione per il valore totale della stessa di Euro 40.000.

La partecipazione in Residenze Tiziana Srl è stata svalutata per Euro 214.306 al fine di adeguarne il valore alla frazione del capitale sociale di pertinenza della Cooperativa risultante dal libro soci della partecipata al 31/12/2015, pari a Euro 19.350.

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

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

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

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

### Crediti per tipologia

Descrizione	V /Controllate	Fair value	V / collegate	Fair value	V / cooperative e consorzi	Fair value	V / soci	Fair value	V / altri	Fair value
Credito per depositi cauzionali									46.139	
Altri crediti										
<b>Totale</b>									<b>46.139</b>	

**Crediti**

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Imprese controllate						
Imprese collegate						
Altri	44.399		(1.740)	46.139		
Arrotondamento						
<b>Totale</b>	<b>44.399</b>		<b>(1.740)</b>	<b>46.139</b>		

Si tratta di crediti per depositi cauzionali, in particolare utenze.

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi e i crediti verso soci sono iscritti tra i crediti verso altri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	44.399	1.740	46.139	46.139
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>44.399</b>	<b>1.740</b>	<b>46.139</b>	<b>46.139</b>

**Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate**

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Milano Sud-Ovest Srl	Milano	100.000	(721.625)	1.871.478	100,00%	1.419.530
Housing e Futuro Srl	Milano	80.000	(111.417)	(23.637)	50,00%	-
Cultura e Servizi Srl	Milano	20.000	(8.475)	11.527	100,00%	20.000
<b>Totale</b>						<b>1.439.530</b>

**MILANO SUD-OVEST SRL**

La partecipazione in Milano Sud Ovest Srl è stata adeguata al valore del Patrimonio Netto previsto nella bozza di Bilancio al 31/12/2015 della società.

**HOUSING E FUTURO SRL**

La partecipazione in Housing & Futuro Srl, di originari Euro 40.000, è stata completamente svalutata, anche in vista della prevista cessione.

**CULTURA E SERVIZI SRL**

La partecipazione in Cultura & Servizi Srl non è stata modificata poiché si tratta di una società nata con lo scopo di gestire le attività sociali della Cooperativa, ivi compresa la gestione dello Spazio Teatro 89, e pertanto non è da attendersi che redditi generi profitti. Infatti la Cooperativa è ben consapevole della necessità di sostenerne la gestione tramite l'erogazione di contributi e la copertura delle perdite. Per tale motivo si ritiene giustificata l'iscrizione della partecipazione ad un valore superiore al proprio Fair Value.

## Informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
<b>COSVIN - Corsico Sviluppo ed Iniziative Srl</b>	Corsico	100.000	(238.393)	(145.245)	49,00%	30.000
<b>QLS - Quality Living Service Srl</b>	Milano	90.000	-	90.000	33,33%	30.000
<b>Cons. Rozzano Casacoop in Liq.</b>	Milano	20.000	(3.150)	14.900	25,00%	-
<b>Immob. Boffalora Srl</b>	Milano	40.000	(12.472)	41.360	25,00%	-
<b>Residenze Tiziana Srl</b>	Milano	90.000	(446.034)	(163.228)	25,00%	19.350
<b>Totale</b>						79.350

Il valore della partecipazione in Residenze Tiziana Srl e in QLS Srl è adeguato alle risultanze del libro soci di queste ultime, mentre per COSVIN Srl si è mantenuto il valore d'acquisto poiché pari al prezzo concordato per la cessione prevista dagli accordi con la Edilvit Srl, da realizzarsi nel 2016.

La partecipazione in Settimo Borgo Srl è stata imputata tra le "partecipazioni verso altre imprese" in conseguenza dell'aumento di capitale, di Euro 29.000, sottoscritto da un nuovo socio che ha diluito la quota di partecipazione della Cooperativa dal 20% al 15,50%; al fine di mantenere la comparabilità dei bilancio è stato altresì riclassificato l'importo 2014 per Euro 20.000.

Le restanti partecipazioni sono state completamente svalutate in considerazione dell'esigua attività svolta che porterà a prevedibili perdite future.

### QUALITY LIVING SERVICE

La società sta proseguendo la sua fase di "rodaggio" di procedure ed attività, che proseguono regolarmente. Il primo progetto di bilancio, chiuso al 31 Dicembre 2015, evidenzia un risultato positivo di € 26.390 rispetto ad un volume di affari di circa 600 mila euro, in linea con le aspettative. Sono in corso trattative per aggiudicarsi nuove commesse in modo da consolidare il volume di affari.

### IMMOBILIARE BOFFALORA SRL

Non vi sono novità di rilievo da segnalare, l'obiettivo della società è quello di arrivare a valorizzare le aree di proprietà della partecipata Draba srl in modo da poter liquidare l'investimento fatto a suo tempo.

### RESIDENZE TIZIANA

L'esercizio 2015 è stato caratterizzato dall'ultimazione dell'intervento edilizio sul lotto R13 in via Castellammare a Milano e dai primi atti di vendita. Non è previsto l'avvio nel breve periodo del lotto R12.

Le vendite degli alloggi ultimati procedono con grande lentezza, determinando uno stato di difficoltà finanziaria che si riflette nella difficoltà a fare fronte agli impegni con banca Intesa e con i fornitori. Anche il conto economico sconta le difficoltà chiudendo con risultati negativi. Dato il cospicuo stock di alloggi i tempi di normalizzazione saranno certamente non brevi, al punto che si ritiene preferibile da parte della cooperativa giungere ad una sostanziale autonomia da parte di ogni socio nel gestire la quota di propria virtuale competenza. Le trattative con il resto della compagine sociale sono tuttora in corso.

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 aveva chiuso con un Patrimonio Netto negativo di € 163.228: si è quindi resa necessaria un'Assemblea straordinaria per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 ter, C.c.. In data 13/05/2015 l'Assemblea della società ha deliberato di coprire il deficit patrimoniale azzerando il capitale sociale e le riserve, e rifondendo per la differenza con versamenti o rinunce ai crediti finanziari in proporzione alle quote di partecipazione.

Con lettere di rinuncia parziale ai finanziamenti, in pari data, i soci hanno coperto le perdite eccedenti il capitale sociale e le riserve, hanno contestualmente reintegrato pro quota il capitale sociale per € 90.000 e hanno ricostituito una riserva per copertura perdite future pari a € 46.772

In data 29/12/2015, constatando che la gestione operativa della società avrebbe portato anche per il 2015 alla rilevazione di una perdita complessiva eccedente i limiti previsti dall'art. 2482 ter, C.c., l'Assemblea ha deliberato un'ulteriore integrazione della riserva per copertura perdite per un ammontare aggiuntivo di € 950.000, costituita tramite la parziale rinuncia dei finanziamenti da parte dei soci. Le trattative in corso per l'uscita dal corpo sociale della Residenze Tiziana Srl giustificano l'iscrizione della partecipazione ad un valore superiore al Fair Value.

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V /Controllate	V /collegate	V /cooperative e consorzi	V /Soci	V /altri	Totale
Italia					46.139	46.139
<b>Totale</b>					<b>46.139</b>	<b>46.139</b>

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	46.139	46.139
<b>Totale</b>	<b>46.139</b>	<b>46.139</b>

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

### Altri titoli

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015	Fair value
Titoli a cauzione					
Titoli in garanzia					
Altri (F.do svalutazione titoli immob.ti)	1.500.000			1.500.000	1.500.000
Arrotondamento					
	<b>1.500.000</b>			<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

Si tratta di titoli obbligazionari, iscritti al valore nominale, con scadenza 2018 che la Cooperativa intende mantenere in portafoglio a parziale garanzia del prestito sociale.

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della società, risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	96.260	96.260
Crediti verso altri	46.139	-
<b>Altri titoli</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

## Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Cooperfidi Italia S.C.	22.207	22.207
Settimo Borgo Srl	20.000	20.000
C.C.F.S.	5.877	5.877
CEREF	1.032	1.032
CoopServizi Scrl	2.427	2.427
Esseaeffe Srl	40.000	40.000

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Coop. Lombardia Scrl	4.299	4.299
Fincircoli Cooperativi Lombardi Scrl	258	258
Società Gestione Circoli Cooperativi Scrl	103	103
Coop. Edif. Zona 18 Scrl	30	30
Circolo Familiare di Unità Proletaria S.c.r.l.	26	26
Arrotondamento	1	1
<b>Totale</b>	<b>96.260</b>	<b>96.260</b>

## Dettaglio del valore dei crediti verso altri

Descrizione	Valore contabile
Credito per depositi cauzionali	46.139
<b>Totale</b>	<b>46.139</b>

## Dettaglio del valore degli altri titoli

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri	1.500.000	1.500.000
<b>Totale</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

#### **Rimanenze magazzino**

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

#### *Rimanenze finali di prodotti finiti*

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

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

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

*Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione*

Trattasi dei seguenti interventi in corso di realizzazione:

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

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

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

La restante parte è iscritta al costo di produzione.

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

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

**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
27.389.740	35.259.177	(7.869.437)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	4.405.301	(400.000)	4.005.301
<b>Prodotti finiti e merci</b>	30.853.876	(7.469.437)	23.384.439
<b>Totale rimanenze</b>	35.259.177	(7.869.437)	27.389.740

Di seguito si riportano i movimenti dell'esercizio:

Intervento	31-12-2014	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31-12-2015
Rozzano - Consorzio Rozzano Casacoop	884.286	-	-294.322	-	589.964
Rozzano - Parco delle Rogge	3.937.803	-	-	-400.000	3.537.803
Milano - via Fratelli Zoia	1.296.500	-	-317.488	-	979.012
Corsico - area Burgo edifici G	484.858	-	-	-	484.858
Assago - Camelia/Margherita	6.138.926	-	-1.282.856	-225.825	4.630.245
Assago - Rosa/Garofano	6.030.436	-	-1.649.326	-402.065	3.979.045
Canneto Pavese	50.498	-	-	-	50.498
Immobili merce	167.602	619.936	-	-262.538	525.000
Milano - PruBovisa	45.000	-	-10.000	-	35.000
Buccinasco - via Rossa Guido 10	1.198.115	332.120	-375.000	-38.851	1.116.384
Gerenzano - Ex Nivea	417.000	-	-	-	417.000
Milano - Conca Fallata	5.458.589	-	-2.223.444	-178.240	3.056.905
Bareggio	3.253.616	-	-204.808	-71.800	2.977.008
Rozzano 2RZ/6 2 - via cooperazione	5.357.565	-	-421.612	-373.318	4.562.635
Milano - Pru Certosa	40.000	-	-30.000	-	10.000
Milano - R11 Prucertosa	60.000	-	-40.000	-20.000	-
Assago - via Matteotti	139.257	-	-	-	139.257
Corsico - area Burgo lotto B4	299.124	-	-	-	299.124
<b>TOTALE</b>	<b>35.259.175</b>	<b>952.056</b>	<b>-6.848.856</b>	<b>-1.972.637</b>	<b>27.389.738</b>



Per quanto concerne le immobilizzazioni destinate alla vendita, le stesse sono rappresentate da unità abitative e commerciali site nei comuni di Buccinasco, Trezzano S/N e Milano.

## Attivo circolante: crediti

### Crediti

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

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

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

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
9.830.694	12.347.992	(2.517.298)

### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni e a termine
Verso clienti	2.114.825	124.200		2.239.025	
Verso imprese controllate	2.616.813	558.000		3.174.813	
Verso imprese collegate	2.190.850	1.185.710		3.376.560	
Verso imprese cooperative e consorzi					
Verso soci					
Crediti tributari	99.072			99.072	
Imposte anticipate					
Verso altri	941.224			941.224	
Arrotondamento					
	<b>7.962.784</b>	<b>1.867.910</b>		<b>9.830.694</b>	

Il saldo dei Crediti verso Clienti, pari a Euro 2.239.025 è composto da fatture emesse per Euro 2.394.808, al lordo del fondo svalutazione di Euro 558.396, da fatture da emettere per Euro 145.463, da Effetti Attivi e all'incasso per Euro 174.783, di cui Euro 124.200 scadenti oltre 12 mesi e crediti verso soci per recupero manutenzioni straordinarie per Euro 82.367.

I Crediti verso Imprese Controllate ammontano ad Euro 3.174.813 e sono composti da Euro 2.616.813 verso Housing & Futuro Srl e Euro 558.000 oltre 12 mesi verso Milano Sud Ovest Srl.

I Crediti verso Imprese Collegate ammontano a Euro 3.376.560 e sono composti da Euro 384.300 verso Immobiliare Boffalora Srl, da Euro 724.027 verso COSVIN Srl e da Euro 2.133.383 verso Residenze Tiziana Srl.

I Crediti Tributari sono composti da crediti per ritenute subite alla fonte per Euro 47.014, da credito IVA per Euro 27.290, da Anticipazioni IRAP, al netto dell'accantonamento dell'esercizio, per Euro 22.561 e da altri crediti per Euro 114.

Tra i Crediti verso Altri di Euro 941.224 è da segnalare il finanziamento alla Settimo Borgo Srl, di Euro 603.257, iscritto nel 2014 per Euro 975.769 tra i Crediti verso Imprese Collegate.

I Crediti per Imposte Anticipate, di Euro 704.801 al 31/12/2014, sono stati portati per l'intero importo a sopravvenienza passiva in considerazione della prevedibile impossibilità di un futuro utilizzo.

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi e i crediti verso soci sono iscritti tra i crediti verso altri.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.299.730	(60.705)	2.239.025	2.114.825	124.200
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	3.137.715	37.098	3.174.813	2.616.813	558.000
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	5.449.131	(2.072.571)	3.376.560	2.190.850	1.185.710
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	380.386	(281.314)	99.072	99.072	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	704.801	(704.801)	-	-	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	376.229	564.995	941.224	941.224	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>12.347.992</b>	<b>(2.517.298)</b>	<b>9.830.694</b>	<b>7.962.784</b>	<b>1.867.910</b>

I crediti di ammontare rilevante (maggiore di Euro 20.000) al 31/12/2015 sono così costituiti:

Descrizione	Totale
Airycon S.r.l.	41.740
Cood Market S.r.l.	23.575
Cooperativa Solidarnosc Soc. Coop.	54.620
Damara Srl	32.940
Gamma R3 Srl	250.403
Residenza Buccinasco	64.195
Sanpaololeasint Spa	33.000
N. 23 Soci Persone Fisiche	619.521
	<b>1.119.993</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2015 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/Regione Lombardia x finanziamenti	387.546
Finanziamento Settimo Borgo (ex Consorzio Milano)	457.512
Altri crediti	96.166
	<b>941.224</b>

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c)

Crediti per Area Geografica	V / Clienti	V /Controllate	V / collegate	V / cooperative e consorzi	V / Soci	V / altri	Totale
Italia	2.239.025	3.174.813	3.376.560			941.224	9.731.622
<b>Totale</b>	<b>2.239.025</b>	<b>3.174.813</b>	<b>3.376.560</b>			<b>941.224</b>	<b>9.731.622</b>

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.239.025	2.239.025
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	3.174.813	3.174.813
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	3.376.560	3.376.560
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	99.072	99.072
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	941.224	941.224
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>9.830.694</b>	<b>9.830.694</b>

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2014	2.172.793		2.172.793
Utilizzo nell'esercizio	366.591		366.591
Accantonamento esercizio	1.581.606		1.581.606
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>3.387.808</b>		<b>3.387.808</b>

Gli utilizzi sono imputabili per Euro 365.000 alla copertura delle perdite pregresse della Settimo Borgo Srl, mentre gli accantonamenti sono così dettagliati: Società Gestione Circoli Coop Euro 452, Finanziamento Settimo Borgo Euro 145.745, Finanziamento Immobiliare Boffalora Euro 102.200, COSVIN finanziamento soci Euro 1.248.973, Finanziamento Housing & Futuro Srl Euro 6.000 e, infine, finanziamento Consorzio Gerenzano ex-Nivea Euro 22.435.

### Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

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

### III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.603.467	4.060.194	(2.456.727)

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
In imprese controllate				
In imprese collegate				
Altre partecipazioni				
Azioni proprie				
Altri titoli	4.060.194	43.273	2.500.000	1.603.467
Arrotondamento				
	<b>4.060.194</b>	<b>43.273</b>	<b>2.500.000</b>	<b>1.603.467</b>

Nel corso dell'esercizio sono giunti a maturità titoli per Euro 2.500.000; la restante quota di Euro 1.603.467 è composta da un Fondo Comune di Tesoreria per Euro 5.338 e da Polizze Assicuratrici a capitalizzazione, con scadenza 2017, per Euro 1.598.129, comprensive delle competenze dell'esercizio per Euro 43.273.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	4.060.194	(2.456.727)	1.603.467
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>4.060.194</b>	<b>(2.456.727)</b>	<b>1.603.467</b>

## Attivo circolante: disponibilità liquide

### Variazioni delle disponibilità liquide

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
103.783	384.567	(280.784)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	76.148	369.859
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	27.635	14.708
Arrotondamento		
	<b>103.783</b>	<b>384.567</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	369.859	(293.711)	76.148
Denaro e altri valori in cassa	14.708	12.927	27.635
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>384.567</b>	<b>(280.784)</b>	<b>103.783</b>

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

## Ratei e risconti attivi

### Ratei e risconti

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

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

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

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

Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
117.463	108.759	8.704

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	77.826	(14.301)	63.525
<b>Altri risconti attivi</b>	30.933	23.004	53.937
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	108.759	8.704	117.463

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi su proventi finanziari	63.525
Risconti attivi su assicurazioni infrannuali	18.154
Risconti attivi diversi	35.784
Altri di ammontare non apprezzabile	
	<b>117.463</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

### Beni Materiali

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 133.058 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

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

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	
Immobilizzazioni in corso e acconti	133.058
<b>Totale</b>	133.058

## Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
32.808.378	39.660.450	(6.852.072)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.036.124	-	24.281	29.751		1.030.654
Riserve di rivalutazione	34.293.031	-	-	-		34.293.031
Riserva legale	3.610.168	-	-	-		3.610.168
Riserve statutarie	9.476.130	(8.765.372)	-	-		710.758
Altre riserve						
Varie altre riserve	10.369	-	3	-		10.372
Totale altre riserve	10.369	-	3	-		10.372
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.765.372)	-	8.765.372	6.846.605	(6.846.605)	(6.846.605)
Totale patrimonio netto	39.660.450	(8.765.372)	8.789.656	6.876.356	(6.846.605)	32.808.378

### Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	10.359
Riserva per conversione EURO	10
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
<b>Totale</b>	<b>10.372</b>

Di seguito si riporta la variazione del Capitale Sociale:

valore unitario	numero quote iniziale	importo iniziale	incrementi	importo incrementi	decrementi	importo decrementi	numero quote finale	importo finale
-	1	0					1	0
5,16	73	376,68			-1	-5,16	72	371,52
15,49	1.888	29.245	5	77	-52	-805	1.841	28.517
20,65	1	20,65					1	20,65
25,82	1.327	34.263	1	26	-14	-361	1.314	33.927
41,31	1	41,31					1	41,31
51,60	1	51,6					1	51,6
51,64	2	103,28					2	103,28
258,20	224	57.837			-3	-775	221	57.062

258,22	312	80.565	1	258	-9	-2.324	304	78.499
260,00	1.912	497.120	92	23.920	-98	-25.480	1.906	495.560
284,02	1	284,02					1	284,02
516,42	1	516,42					1	516,42
335.700,00	1	335.700					1	335.700
	<b>5.745</b>	<b>1.036.124</b>	<b>99</b>	<b>24.281</b>	<b>-177</b>	<b>-29.751</b>	<b>5.667</b>	<b>1.030.654</b>

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
			per copertura perdite	
<b>Capitale</b>	1.030.654	B		-
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	-	B		-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	34.293.031	B		-
<b>Riserva legale</b>	3.610.168	B		-
<b>Riserve statutarie</b>	710.758	B		9.464.995
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	-	B		-
<b>Varie altre riserve</b>	10.372	B		-
<b>Totale altre riserve</b>	10.372	B		-
<b>Utili portati a nuovo</b>	-	B		-
<b>Totale</b>	-			9.464.995

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Quota disponibile
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	10.359	10.359
Riserva per conversione EURO	10	10
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	3
<b>Totale</b>	<b>10.372</b>	

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

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Monetarie
Riserva di rivalutazione legge 72/1983	337.316
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	33.955.715
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	
	<b>34.293.031</b>

## b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Valore
Riserva straordinaria art.12 Legge 904/1977	769.840
Rettifiche da condono	(59.082)
Riserva sovrapprezzo azioni	
	<b>710.758</b>

**Fondi per rischi e oneri**Informazioni sui fondi per rischi e oneri**B) Fondi per rischi e oneri**

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
529.008	510.437	18.571

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
Per trattamento di quiescenza					
Per imposte, anche differite	43.435				43.435
Altri	425.770	18.459	4.001		440.228
Fondo mutualistico per attività sociali	41.232	4.113			45.345
Arrotondamento					
	<b>510.437</b>	<b>22.572</b>	<b>4.001</b>		<b>529.008</b>

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	43.435	467.002	510.437
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	22.572	22.572
Utilizzo nell'esercizio	-	4.001	4.001
Totale variazioni	-	18.571	18.571
Valore di fine esercizio	43.435	485.573	529.008

**Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2015, pari a Euro 485.573 risulta così composta:



Descrizione	Saldo 31-12-2014	Saldo 31-12-2015	Variazione
Fondo manutenzioni straordinarie	74.886,24	74.886,24	-
Controversie legali in corso	200.000,00	197.400,00	-2.600,00
Fondo attività sociale	5.080,13	6.610,66	1.530,53
Fondo mutualità sociale	36.151,92	38.734,20	2.582,28
Fondo caldaie autonome	150.883,31	167.941,83	17.058,52
<b>ALTRI FONDI</b>	<b>467.002</b>	<b>485.573</b>	<b>18.571</b>

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

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

#### Fondo TFR

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

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

#### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
358.809	346.880	11.929

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	346.880
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	60.095
Utilizzo nell'esercizio	48.166
Totale variazioni	11.929
Valore di fine esercizio	358.809

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## Debiti

#### Debiti

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

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni previste dall'OIC 6 relative alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

**D) Debiti**

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
100.663.113	108.318.526	(7.655.413)

**Variazioni e scadenza dei debiti**

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Obbligazioni								
Obbligazioni convertibili								
Debiti verso soci per finanziamenti								
Debiti verso banche	7.682.287	14.488.764	39.928.228	62.099.279		59.229.272		
Debiti verso altri finanziatori			1.594.398	1.594.398				
Acconti	2.694.100			2.694.100				
Debiti verso fornitori	3.003.250			3.003.250				
Debiti costituiti da titoli di credito								
Debiti verso imprese controllate	30.500			30.500				
Debiti verso imprese collegate	48.369			48.369				
Debiti tributari	222.388			222.388				
Debiti verso istituti di previdenza	46.660			46.660				
Debiti per prestito sociale	14.486.884	12.086.384		26.573.268				
Altri debiti	3.080.652	1.270.249		4.350.901				
Arrotondamento								
<b>Totale</b>	<b>31.295.090</b>	<b>27.845.397</b>	<b>41.522.626</b>	<b>100.663.113</b>		<b>59.229.272</b>		

I Debiti verso Banche sono costituiti per Euro 2.870.007 da affidamenti di cassa non assistiti da ipoteche, mentre Euro 59.229.272 sono mutui e aperture di credito fondiario assistite da ipoteca. Da rilevare che nel corso dell'esercizio sono state riviste le condizioni della maggioranza dei mutui concessi dalla Banca Popolare di Milano, in particolare quelli concessi per la realizzazione / ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione ai soci, omogeneizzando tutte le scadenze al 2021 e applicando a tutti gli affidamenti un tasso fisso al 2,4% annuo. L'ammontare al 31/12/2015 dei finanziamenti riscadenziati è di Euro 33.758.427.

I Debiti verso Erario, di Euro 222.388, sono composti per Euro 134.516 da ritenute sugli interessi sul prestito sociale, per Euro 42.179 da ritenute alla fonte su compensi e stipendi erogati a dicembre 2015, per Euro 2.589 da imposte di registro e tributi vari e per i restanti Euro 43.105 da debiti tributari verso enti locali.

Le voci più rilevanti che compongono i Debiti verso Altri, di Euro 4.350.901, sono: debito verso Coop Zona 18 per finanziamento Residenze Tiziana di Euro 530.183, debito verso gruppo Celoria per accordo quadro anno 2014 di Euro 1.750.000 e infine, depositi cauzionali, oltre 12 mesi, per Euro 1.270.249.

Nello stato patrimoniale i debiti commerciali e finanziari verso cooperative/consorzi e i debiti commerciali e finanziari verso soci sono iscritti tra gli altri debiti mentre i debiti per prestito sociale sono iscritti tra i debiti verso altri finanziatori.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	66.334.909	(4.235.630)	62.099.279	7.682.287	54.416.992	39.928.228
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	29.255.527	(1.087.861)	28.167.666	14.486.884	13.680.782	1.594.398
<b>Acconti</b>	3.770.920	(1.076.820)	2.694.100	2.694.100	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	3.657.579	(654.329)	3.003.250	3.003.250	-	-
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	94.000	(63.500)	30.500	30.500	-	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	50.153	(1.784)	48.369	48.369	-	-
<b>Debiti tributari</b>	2.584.016	(2.361.628)	222.388	222.388	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	47.644	(984)	46.660	46.660	-	-
<b>Altri debiti</b>	2.523.778	1.827.123	4.350.901	3.080.652	1.270.249	-
<b>Totale debiti</b>	108.318.526	(7.655.413)	100.663.113	31.295.090	69.368.023	41.522.626

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2015, pari a Euro 62.099.279, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Descrizione	Saldo 31-12-2014	Saldo 31-12-2015	Variazione
Anticipazioni da clienti	78.182	5.000	-73.182
Bareggio: c/costruzione	86.960	67.930	-19.030
Assago Bazzano inferiore: c/costruzione	1.437.949	802.415	-635.534
Conca Fallata c/costruzione	741.773	493.392	-248.381
Corsico: c/costruzione Burgo convenzionata	190.395	190.395	-
Rozzano-Casacoop: c/costruzione	9.615	54.104	44.489
Buccinasco: c/costruzione lotto E	237.156	127.589	-109.567
Rozzano: c/costruzione	296.359	297.858	1.500
Burgo B4: c/costruzione	19.231	19.231	-
Zoia: c/costruzione	253.810	33.660	-220.150
Caparre Confirmatorie	35.000	5.000	-30.000
Riclassifica Quota Mutui Frazionati	247.214	355.376	108.163
Riclassifica da CLIENTI saldo avere	137.275	242.148	104.873
<b>TOTALE ACCONTI</b>	<b>3.770.920</b>	<b>2.694.100</b>	<b>-1.076.819</b>

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

I debiti verso fornitori di importo superiore a Euro 50.000 al 31/12/2015 risultano così costituiti:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Bruno Celoria Costruzioni Srl	562.805
Edilvit Srl	291.849
Cooperativa Edificatrice Zona 18 Scrl	262.400
Energa Group Srl	278.852
Da.Ma. Impianti Snc	71.684
Consorzio Gerenzano Ex Nivea	70.719
Cooperativa Arte Edile di Abbiategrasso	59.518
Gamma R3 Srl	51.654
	<b>1.649.481</b>

Di seguito si riportano le variazioni dei debiti verso imprese controllate, collegate e controllanti:

Descrizione	Saldo 31-12-2014	Saldo 31-12-2015	Variazione
Debiti v/Cultura e Servizi	94.000,00	30.500,00	-63.500,00
<b>DEBITI &lt; 12 MESI V/CONTROLLATE</b>	<b>94.000</b>	<b>30.500</b>	<b>-63.500,00</b>
Debiti v/Consorzio Casacoop - Rozzano	4.653,32	2.868,85	-1.784,47
Debiti v/COSVIN Srl	45.500,00	45.500,00	-
<b>DEBITI VERSO COLLEGATE &lt; 12 MESI</b>	<b>50.153</b>	<b>48.369</b>	<b>-1.784,47</b>

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

Descrizione	Saldo 31-12-2014	Saldo 31-12-2015	Variazione
Debito v/Regione Lombardia	1.595.994	1.594.398	-1.596
Prestito da soci	13.058.006	12.988.995	-69.012
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2013	956.741	0	-956.741
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2014	965.641	983.501	17.860
Prestito vincolato a 3 anni emissione 2012	1.010.782	0	-1.010.782
Prestito vincolato a 4 anni emissione 2012	451.868	457.186	5.318
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2011	1.317.362	1.327.504	10.143
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2012	4.863.859	4.824.135	-39.723
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2013	3.698.776	3.653.151	-45.625
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2014	1.336.499	1.497.889	161.391
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2015	-	840.906	840.906
	27.659.533	26.573.268	-1.086.265
<b>TOTALE DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI</b>	<b>29.255.527</b>	<b>28.167.666</b>	<b>-1.087.861</b>

Rispetto al Bilancio al 31/12/2014 l'importo del Prestito Sociale è stato riclassificato dalla voce "debiti verso soci per finanziamenti".

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

### Movimentazione dei mutui e prestiti

Nella tabella seguente si evidenziano le variazioni intervenute nei debiti verso banche:

Descrizione	Saldo 31-12-2014	Saldo 31-12-2015	Variazione
G/C da DEPOSITI BANCARI SALDO AVERE	24.555	-	-24.555
Bpm c/c	1.548.114	1.025.075	-523.039
Bpm c/c	3.478.858	1.746.579	-1.732.279
Intesa c/c (Parco delle Rogge)	47.930	49.421	1.490
Intesa c/c (Parco delle Rogge)	2.500.000	2.548.933	48.933
Debiti v/banche <12 mesi x rate mutuo in scadenza	-	54.240	54.240
Mutuo Bpm 4382214-Milano, via Caldera 111	-	3.993.114	3.993.114
Mutuo Bpm 0373711 - Burgo edificio B4	61.843	60.696	-1.147
Mutuo Bpm 04312522 - fabbricati diversi	9.597.257	9.037.628	-559.629
Mutuo Intesa San Paolo-0012061871512 via Silla	1.560.000	2.300.000	740.000
Mutuo Intesa S.Paolo 13595873 - Rozzano	2.087.195	2.006.878	-80.317
Mutuo Intesa S.Paolo 3029311/5011 - Assago	25.690	22.318	-3.373
Mutuo Bpm 4247760 - Fratelli Zoia affitto	2.250.000	2.207.981	-42.019
Mutuo Bpm 200/04116112 - Burgo edifici F	7.702.002	7.507.181	-194.820
Mutuo Bpm 200/04116167 Burgo edifici F	1.593.518	1.553.320	-40.198
Mutuo Bpm 0530214 - via Rasario	3.596.058	3.517.240	-78.819
Mutuo Bpm 9852670 - Caldera 111	1.980.000	1.980.000	-

Mutuo Bpm 0308334 - Benedetto Cacciatori 12	4.069.835	3.961.963	-107.872
Mutuo Bpm 0530222 - via Roma	3.596.059	3.511.723	-84.336
Mutuo frazionato Burgo lotto B4	154.430	154.430	-
Mutuo frazionato Rozzano	2.566.742	2.566.742	0
Mutuo frazionato Rozzano integrazione	972.822	650.782	-322.039
Mutuo frazionato Conca Fallata	3.876.219	2.065.231	-1.810.989
Mutuo frazionato Burgo edifici G	206.000	206.000	0
Mutuo frazionato Bareggio - via Piave	2.508.843	2.471.283	-37.560
Mutuo frazionato Buccinasco - lotto E	1.231.588	706.367	-525.221
Mutuo frazionato CRC - quota 17	679.711	399.933	-279.778
Mutuo frazionato Assago-Bpm	3.835.969	2.941.235	-894.734
Mutuo frazionato Assago-BpLodi	3.857.060	2.493.029	-1.364.031
Mutuo frazionato via Fratelli Zoia-Milano	973.825	715.334	-258.491
G/C QUOTA ad ACCONTI	-247.214	-355.376	-108.163
<b>TOTALE DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>66.334.909</b>	<b>62.099.279</b>	<b>-4.235.630</b>

Di seguito si dettagliano le scadenze dei mutui in essere al 31/12/2015:

Banca	Numero mutuo	Data attivazione	Capitale originario	Capitale al 31/12/2015	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Scadenza	Ipoteche
Bpm	frazionato Burgo lotto B4	11-dic-2007	170.000	149.549	3.336	146.213		30-nov-2037	340.000
Bpm	frazionato Rozzano	17-giu-2011	2.632.000	2.373.157	323.239	2.049.918		30-giu-2041	5.264.000
Bpm	frazionato Rozzano integrazione	17-giu-2011	670.000	604.110	15.910	588.200		30-giu-2041	1.340.000
Unipol	frazionato Conca Fallata		2.285.000	2.040.161	58.195	1.981.967	566.143	31-mag-2041	4.570.000
Bpm	frazionato Burgo edifici G	13-ott-2011	206.000	176.255	8.092	168.163	132.336	31-dic-2021	412.000
Bpm	frazionato Bareggio - via Piave	13-ott-2011	2.630.900	2.445.878	52.144	2.393.734	1.755.819	31-dic-2041	5.261.800
Bpm	frazionato Buccinasco - lotto E	26-mag-2011	753.000	676.349	151.009	525.339	123.248	31-mag-2041	1.506.000
Unipol	frazionato CRC - quota 17	13-mar-2013	679.711	399.933	8.432	391.501	353.719		1.359.421
Bpm	frazionato Assago-Bpm	20-set-2013	3.068.000	2.941.235	470.896	2.470.339	1.215.207	31-dic-2043	6.136.000
BpLodi	frazionato Assago-BpLodi		3.227.565	2.493.029	258.623	2.234.406	127.674	30-giu-2021	6.455.130
Bpm	frazionato via Fratelli Zoia-Milano	31-mag-2014	740.000	715.334	107.115	608.220	543.223	30-giu-2039	1.480.000
			<b>17.062.176</b>	<b>15.014.990</b>	<b>1.456.991</b>	<b>13.558.000</b>	<b>4.817.369</b>		<b>34.124.351</b>

Banca	Num. mutuo	Data attivazione	Capitale originario	Capitale al 31/12/2015	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Scad.	Ipoteche da contratto
Bpm	Bpm 100-00603171-Corsico, via Montessori Maria	11-dic-2007	68.000	60.696	1.229	59.467	53.611	30-nov-2037	136.000
Bpm	Bpm 04312522-fabbricati diversi	04-dic-2013	11.000.000	9.037.628	167.003	8.870.625	8.161.150	30-giu-2023	33.000.000
Intesa	Intesa Sanpaolo 00-61871512-Milano, via Silla			2.300.000		2.300.000			4.800.000
Intesa	Intesa Sanpaolo 08-61368363-Rozzano, via Cooperazione 61-63-65		2.801.000	2.006.878	83.316	1.923.562	1.558.004	30-giu-2033	5.349.779
Intesa	Intesa San Paolo 3029311/5011-Assago		144.788	22.318	3.566	18.751	2.323	30-giu-2021	253.617
Bpm	Bpm 4441921-Milano, piazzale della Cooperazione	09-ott-2014	2.250.000	2.207.981	40.800	2.167.181	1.993.849	31-dic-2044	4.500.000
Bpm	Bpm 200/04116112-Corsico, via Iotti	13-apr-2010	8.700.000	7.507.181	138.720	7.368.462	6.779.166	31-dic-2050	17.400.000
Bpm	Bpm 200/04116167 - via Iotti, Corsico (integrazione)	13-apr-2010	1.800.000	1.553.320	28.703	1.524.617	1.402.677	30-giu-2040	3.600.000
Bpm	Bpm 0530214-Milano, via Rasario	10-gen-2008	4.000.000	3.517.240	64.992	3.452.247	3.176.153	31-mar-2037	8.000.000

Bpm	Bpm 4382214-Milano, via Caldera 111	27-ott-2014	6.000.000	5.973.114	110.375	5.862.739	5.393.835	31-dic-2050	12.000.000
Bpm	Bpm 0308334-Milano, via Benedetto Cacciatori 12	30-giu-2004	5.000.000	3.961.963	73.210	3.888.753	3.577.748	31-dic-2050	15.000.000
Bpm	Bpm 0530222-via Roma	23-ott-2007	4.000.000	3.511.723	89.136	3.422.588	3.012.342	31-mar-2037	8.000.000
			<b>45.763.788</b>	<b>41.660.042</b>	<b>801.050</b>	<b>40.858.992</b>	<b>35.110.858</b>		<b>112.039.396</b>

### Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	27.659.533
Versamenti del periodo	7.947.822
Interessi capitalizzati	419.107
Prelievi	9.453.194
Saldo al 31/12/2015	26.573.268

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Nel corso dell'anno si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale al tasso medio lordo del 2,09%. Il rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa è:

Descrizione	31/12/2015
A Valore del prestito sociale	26.573.268
B Patrimonio netto di riferimento	39.660.448
C Valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	
D Valore ICI degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale	
E Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,67

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

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

I Debiti verso Banche sono costituiti per Euro 2.870.007 da affidamenti di cassa non assistiti da ipoteche, mentre Euro 59.229.272 sono mutui e aperture di credito fondiario assistite da ipoteca. Da rilevare che nel corso dell'esercizio sono state riviste le condizioni della maggioranza dei mutui concessi dalla Banca Popolare di Milano, in particolare quelli concessi per la realizzazione / ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione ai soci, omogeneizzando tutte le scadenze al 2021 e applicando a tutti gli affidamenti un tasso fisso al 2,4% annuo. L'ammontare al 31/12/2015 dei finanziamenti riscadenziati è di Euro 33.758.427.

I Debiti verso Erario, di Euro 222.388, sono composti per Euro 134.516 da ritenute sugli interessi sul prestito sociale, per Euro 42.179 da ritenute alla fonte su compensi e stipendi erogati a dicembre 2015, per Euro 2.589 da imposte di registro e tributi vari e per i restanti Euro 43.105 da debiti tributari verso enti locali.

Le voci più rilevanti che compongono i Debiti verso Altri, di Euro 4.350.901, sono: debito verso Coop Zona 18 per finanziamento Residenze Tiziana di Euro 530.183, debito verso gruppo Celoria per accordo quadro anno 2014 di Euro 1.750.000 e infine, depositi cauzionali, oltre 12 mesi, per Euro 1.270.249.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.)

<b>Debiti per Area Geografica</b>	<b>V / Fornitori</b>	<b>V /Controllate</b>	<b>V / Collegate</b>	<b>V / Cooperative e consorzi</b>	<b>V / Altri</b>	<b>Totale</b>
Italia	3.003.250	30.500	48.369		4.350.901	7.433.020
<b>Totale</b>	<b>3.003.250</b>	<b>30.500</b>	<b>48.369</b>		<b>4.350.901</b>	<b>7.433.020</b>

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
<b>Debiti verso banche</b>	62.099.279	62.099.279
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	28.167.666	28.167.666
<b>Acconti</b>	2.694.100	2.694.100
<b>Debiti verso fornitori</b>	3.003.250	3.003.250
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	30.500	30.500
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	48.369	48.369
<b>Debiti tributari</b>	222.388	222.388
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	46.660	46.660
<b>Altri debiti</b>	4.350.901	4.350.901
<b>Debiti</b>	100.663.113	100.663.113

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

### **Ipoteca**

<b>Ente</b>	<b>n° mutuo</b>	<b>Valore</b>	<b>Immobile</b>
1 Intesa San Paolo	13595873	5.349.779	Rozzano - via della Cooperazione 61-63-65
2 Intesa San Paolo	12061871512	4.800.000	Milano – via Silla Lucio Cornelio 124
3 Intesa San Paolo	3029311	253.617	Assago – via Matteotti Giacomo
4 Bpm	43212522	33.000.000	Milano – fabbricati di Quinto Romano
5 Bpm	4116112	17.400.000	Corsico – area Burgo edificio F
6 Bpm	308334	15.000.000	Milano – via Cacciatori Benedetto 12
7 Bpm	9852670	12.000.000	Milano – via Caldera 111
8 Bpm	530222	8.000.000	Corsico – via Roma 28
9 Bpm	530214	8.000.000	Milano – via Giovan Battista Rasario 3
10 Bpm	603171	136.000	Corsico, via Montessori Maria
11 Bpm		6.136.000	Assago – Cascina Bazzana Inferiore: edifici Camelia e Margherita: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
12 Bpm		6.604.000	Rozzano – via della Cooperazione: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
13 Bpm		5.261.800	Bareggio – via Piave: : mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà

14	Bpm	4247760	4.500.000	Milano – piazza della Cooperazione, intervento a proprietà indivisa
15	Bpm	4116167	3.600.000	Corsico – area Burgo edificio F
16	Bpm		1.506.000	Buccinasco - Cantoni lotto E: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
17	Bpm		1.480.000	Milano – piazza della Cooperazione, intervento a proprietà divisa: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
18	Bpm		412.000	Corsico – Burgo edifici G: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
19	Bpm		340.000	Corsico-Burgo edificio B4: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
20	Unipol Banca		4.570.000	Milano – Conca Fallata area “ex Cartiera Binda”: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
21	Unipol Banca		1.359.421	Rozzano – area residenziale a parte del Lotto 2RZ6bis
22	Bp Lodi		6.455.130	Assago - località Cascina Bazzana Inferiore edifici Rosa e Garofano: mutuo già frazionato, in attesa di accollo ai soci assegnatari con l'atto notarile di assegnazione in proprietà
<b>TOTALE</b>			<b>146.163.747</b>	

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso banche</b>	59.229.272	59.229.272	2.870.007	62.099.279
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	-	-	28.167.666	28.167.666
<b>Acconti</b>	-	-	2.694.100	2.694.100
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	3.003.250	3.003.250
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	-	-	30.500	30.500
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	-	-	48.369	48.369
<b>Debiti tributari</b>	-	-	222.388	222.388
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	-	46.660	46.660
<b>Altri debiti</b>	-	-	4.350.901	4.350.901
<b>Totale debiti</b>	<b>59.229.272</b>	<b>59.229.272</b>	<b>41.433.841</b>	<b>100.663.113</b>

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Nell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con obbligo di retrocessione a termine.



## Ratei e risconti passivi

### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
5.036.744	4.537.984	498.760

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi diversi	114.015
Risconti passivi diversi	3.422
Risconti passivi contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione 61-63-65	1.122.134
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia	443.825
Risconti passivi contributo Comune Corsico-via Iotti	2.382.806
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via Silla	497.083
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia II-pratica 18322	473.459
Altri di ammontare non apprezzabile	
	<b>5.036.744</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	110.770	3.245	114.015
<b>Altri risconti passivi</b>	4.427.214	495.515	4.922.729
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	4.537.984	498.760	5.036.744

### Ratei e risconti

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

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

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

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

Al 31/12/2015, i risconti aventi durata superiore a cinque anni sono:

Descrizione	Saldo 31-12-2015	Entro 12 Mesi	Oltre 12 Mesi	di cui Oltre 5 anni
Risconti passivi contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione 61-63-65	1.122.134	16.361	1.105.773	1.040.462
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia	443.825	5.284	438.541	406.838
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via Silla	497.083	5.801	491.282	112.874
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia II-pratica 18322	473.459	12.165	461.294	412.735
Risconti passivi contributo Comune Corsico-via Iotti	2.382.806	98.465	2.284.341	1.891.287
	<b>4.919.307</b>	<b>138.076</b>	<b>4.781.231</b>	<b>3.864.196</b>

## Nota Integrativa Conto economico

### A) Valore della produzione e delle risorse

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	4.295.474	2.333.218	1.962.256
Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.560.248	57.566.417	(45.006.169)
Variazioni rimanenze prodotti	(8.821.493)	(55.891.112)	47.069.619
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	556.719	657.913	(101.194)
<b>Totale</b>	<b>4.295.474</b>	<b>2.333.218</b>	<b>1.962.256</b>

Le voci sono così composte:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Canoni di godimento	3.242.416,18
Recupero spese su immobili	1.798.896,05
Locazioni	384.811,43
Assegnazioni in proprietà	7.134.124,73
<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>12.560.248,39</b>
Rimanenze iniziali	-36.211.233,25
Rimanenze finali	27.389.740,62
<b>VARIAZIONE DEI PRODOTTI FINITI</b>	<b>-8.821.492,63</b>
Tassa d'ammissione	4.150,00
Servizi amministrativi e gestionali	274.992,99
Contributi da terzi	40.325,85
Penali e varie	14.927,37
Ricavi vendita Titoli di Efficienza Energetica	5.739,49
Rimborsi e Risarcimenti	74.208,57
<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>414.344,27</b>

## Valore della produzione

### Riconoscimento ricavi

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

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

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

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

### Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Committente pubblico		
Soggetti privati	2.333.218	100
	<b>2.333.218</b>	

**Ricavi per categoria di attività**

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Affitti e Cessioni Immobiliari	12.560.248
<b>Totale</b>	<b>12.560.248</b>

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	12.560.248
<b>Totale</b>	<b>12.560.248</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	451.650	15.409.060	(14.957.410)
Vendite e prestazioni a soci	12.108.598	42.157.357	(30.048.759)
	<b>12.560.248</b>	<b>57.566.417</b>	<b>(45.006.169)</b>

**Costi della produzione****B) Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
7.370.123	8.227.427	(857.304)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	102.250	65.419	36.831
Servizi	2.878.150	3.908.616	(1.030.466)
Godimento di beni di terzi	143.301	153.621	(10.320)
Salari e stipendi	826.808	927.160	(100.352)
Oneri sociali	288.293	305.187	(16.894)
Trattamento di fine rapporto	65.058	69.653	(4.595)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	12.008	21.615	(9.607)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	131.369	165.049	(33.680)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	502.031	465.657	36.374
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.581.606	1.074.717	506.889
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti	22.571	24.366	(1.795)
Oneri diversi di gestione	816.678	1.046.367	(229.689)
	<b>7.370.123</b>	<b>8.227.427</b>	<b>(857.304)</b>

**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi**

Questa voce si compone:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Materiale edile	74.952
Stampati	8.675
Carburante	7.239
Cancelleria	3.896
Materiale consumo	3.791
Attrezzatura minuta	2.580
Varie	1.117
<b>TOTALE</b>	<b>102.250</b>

## Costi per servizi

Questa voce si compone:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Gestione calore	357.275
Pulizie	268.674
Assicurazioni	255.352
Consulenze Tecniche	218.129
Manutenzione Immobili	215.629
Acqua calda	179.760
Manutenzioni Diverse	173.732
Spese Condominiali	147.593
Energia elettrica	140.974
Sponsorizzazioni	100.900
Legali e Notarili	91.886
Ristrutturazione Immobili	87.967
Varie d'importo < Euro 20.000	79.473
Manutenzione Centrali Termiche	70.526
Telefoniche	70.167
Gestione ascensore	61.186
Manutenzione Giardini	54.234
Consulenze Fiscali e Ammin.	48.149
Pubblicitarie e Commerciali	48.030
Compenso Sindaci	54.630
Buoni pasto	40.431
Spese Bancarie e Polizze fidejussorie	32.071
Postali e valori bollati	30.131
Certificazione bilancio	26.858
Lavoro a progetto	24.393
	<b>2.878.150</b>

## Costi per il personale

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

## Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Ammortamenti costi pluriennali	6.600,00
Ammortamento costi pluriennali di meccanizzazione	6.010,00
Ammortamento software	23.156,84
Ammortamento spese pluriennali	95.602,57
<b>AMM.TO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>131.369,41</b>

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Ammortamento beni gratuitamente devolvibili	110.459,33
Ammortamento via Chiostergi 13	9.921,52
Ammortamento immobili ad uso societario	72.502,02
Ammortamento impianti e macchine	236.436,33
Ammortamento macchine ufficio	160,00
Ammortamento mobili e arredi	48.936,60
Ammortamento arredi ineducibili	3.972,50
Ammortamento automezzi	2.929,37
Ammortamento macchine elettroniche	9.244,09
Ammortamento beni di valore < 516,46	491,42
Ammortamento attrezzature varie	6.313,74
Ammortamento telefonini	664,01
<b>AMM.TO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>502.030,93</b>

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

Questa voce si compone:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Finanziamento COSVIN Srl	1.248.973
Finanziamento Settimo Borgo Srl	145.745
Finanziamento Immobiliare Boffalora Srl	102.200
Credito per escussione fidejussione CCFS	55.800
Finanziamento Consorzio Gerenzano ex-Nivea	22.435
Finanziamento Housing e Futuro Srl	6.000
Prestito Società Gestione Circoli Coop.	452
	<b>1.581.606</b>

## Altri accantonamenti

Questa voce si compone:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
Acc.to a fondo mutualità sociale	2.582,28
Acc.to a fondo gestione caldaie autonome	18.458,52
Acc.to a fondo attività sociali	1.530,53
	<b>22.571,33</b>

## Oneri diversi di gestione

Questa voce si compone:

Descrizione	Saldo 31-12-2015
IMU e TASI	493.803,00
Minusvalenze patrimoniali	70.111,68
Sanzioni, Penali e Multe	63.171,82
Perdite su crediti	53.612,76
Contributi associativi	50.000,00
Tari	18.263,96
Piccole spese	14.156,02
Imposta di registro	13.074,42
Imposta di bollo	8.504,80
Imposta sostitutiva	5.950,00
Imposta pubblicitaria	5.808,47
Cosap	5.096,26
Imposte e tasse varie	4.504,87
Omaggi e Contributi	4.467,56
Concessioni governative	3.743,90
Cciaa	2.408,60
	<b>816.678,12</b>

## Proventi e oneri finanziari

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015 (2.174.269)	Saldo al 31/12/2014 (2.904.390)	Variazioni 730.121
------------------------------------	------------------------------------	-----------------------

### Composizione dei proventi da partecipazione

#### Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Imprese cooperative e consorzi	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi				2.625
Altri Proventi				
				<b>2.625</b>

Si tratta di proventi derivanti dal riparto finale di liquidazione della partecipata Immobiliare Palmanova Spa

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

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

#### Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					302.598	302.598
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					1.471.537	1.471.537
Sconti o oneri finanziari					131.497	131.497
Interessi su finanziamenti				566.360		566.360
Arrotondamento						
				<b>566.360</b>	<b>1.905.632</b>	<b>2.471.992</b>

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.905.632
Altri	566.360
<b>Totale</b>	<b>2.471.992</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					7.520	7.520
Interessi su finanziamenti						
Interessi da crediti commerciali			690	152.445		153.135
Altri proventi				26.074	108.369	134.443
Arrotondamento						
			<b>690</b>	<b>178.519</b>	<b>115.889</b>	<b>295.098</b>

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

**Proventi finanziari**

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione	2.625	5.639	(3.014)
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	108.352	146.592	(38.240)
Proventi diversi dai precedenti	186.746	232.306	(45.560)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.471.992)	(3.288.927)	816.935
Utili e perdite su cambi			
	<b>(2.174.269)</b>	<b>(2.904.390)</b>	<b>730.121</b>

**Rettifiche di valore di attività finanziarie****Rivalutazioni**

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			

**Svalutazioni**

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Di partecipazioni	699.662	679.866	19.796
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	<b>699.662</b>	<b>679.866</b>	<b>19.796</b>

Le svalutazioni effettuate nell'esercizio comprendono:

Milano Sud Ovest Srl per Euro 445.356;

Housing & Futuro Srl per Euro 40.000;

Corcab Sviluppo Soc. coop. per Euro 214.306.

## Proventi e oneri straordinari

### E) Proventi e oneri straordinari

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

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	(890.391)	849.275	(1.739.666)

  

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Plusvalenze da alienazioni verso terzi		Plusvalenze da alienazioni verso terzi	1.455.457
Varie	54.218	Varie	1.331.721
<b>Totale proventi</b>	<b>54.218</b>	<b>Totale proventi</b>	<b>2.787.178</b>
Credito per imposte anticipate	(704.801)		
Crediti Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	(57.452)		
Varie	(182.356)	Varie	(1.937.903)
<b>Totale oneri</b>	<b>(944.609)</b>	<b>Totale oneri</b>	<b>(1.937.903)</b>
	<b>(890.391)</b>		<b>849.275</b>

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

### Imposte correnti differite e anticipate

#### Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

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

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

#### Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	7.634	136.182	(128.548)

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	<b>7.634</b>	<b>136.182</b>	<b>(128.548)</b>
IRES		113.710	(113.710)
IRAP	7.634	22.472	(14.838)
Imposte sostitutive			
	<b>7.634</b>	<b>136.182</b>	<b>(128.548)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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



**Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)**

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(6.838.971)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>		
Totale		
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Totale		
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Totale		
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
Variazioni in Aumento	11.607.838	
Variazioni in Diminuzione	(5.280.037)	
Totale		
Imponibile fiscale	6.327.801	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	(511.170)	

**Determinazione dell'imponibile IRAP****DEGRADI IRAP 2015**

RICAVI TOTALI GESTIONE ALLOGGI		RICAVI COMMERCIALI NEGOZI	
Canoni di godimento alloggio	€2.451.781	Locazioni commerciali	€246.345
Canoni di godimento box	€220.886	Terreni	€8.780
Canoni di godimento posto auto	€9.029	Locazioni di altra natura	€13.746
Canoni di godimento cantine e solai	€19.143	Locazione immobili	€115.941
Canoni uso giardino	€1.006	Assegnazione in proprietà (a non soci)	€88.636
Canone di godimento posto moto	€795	Affitto sale riunioni	€50
Canoni Corsico - via Iotti	€438.928	Servizi amministrativi e gestionali	€274.993
Canoni Buccinasco - via Rossa	€11.868	Ricavi x vendita TEE [Titoli di Efficienza Energetica]	€5.739
Canoni Milano-piazza della Cooperazione	€88.979	Arrotondamenti attivi	€79
Canoni c/recupero Tasi	€164.739	Contributo x scambio sul posto [energia elettrica]	€7.530
Recupero manutenzioni straordinarie	€93.648	Rimborsi spese commerciali sulla base della % 10,15	€153.575
Recupero ammortamento stabili Figino	€5.338		
Recupero sostituzioni serramenti	€22.122		
Rimborso spese gestione stabili	€663.162		
Rimborso spese riscaldamento	€590.124		
Rimborso spese gestione ascensore	€69.376		
Rimborso gestione acqua calda	€9.579		
Rimborso spese gestione boxes	€31.450		
Rimborso spese caldaie autonome	€23.977		
Rimborso spese condominiali	€25.182		
Acqua calda centralizzata	€100.200		
Locazioni commerciali	€246.345		
Terreni	€8.780		
Locazioni di altra natura	€13.746		
Locazione immobili	€115.941		
Assegnazione in proprietà (a soci)	€7.024.140		
Assegnazione in proprietà (a non soci)	€88.636		
Costi accessori (a soci)	€21.348		
	<b>€12.560.248</b>		

Variazione rimanenze	-€8.821.493	<b>-€8.821.493</b>
Tassa d'ammissione	€4.150	
Affitto sale riunioni	€50	
Servizi amministrativi e gestionali	€274.993	
Telecomandi e duplicazione chiavi	€184	
Arrotondamenti attivi	€79	
Risarcimento danni	€5.922	
Rimborso valori bollati	€1.754	
Rimborsi da terzi x spese sostenute - sono riaddebiti di spese a Condomini - att.ta istit.	€40.816	
Recupero imposta registro da assegnatari	€25.403	
Contributi da terzi - sono riaddebiti di spese a Condomini - att.tà istituzionale	€40.326	
Penale x svincolo anticipato deposito vincolato	€13.727	
Ricavi x vendita TEE [Titoli di Efficienza Energetica]	€5.739	
Prestito sociale non restituito	€1.200	
		<b>€414.344</b>
Contributo x scambio sul posto [energia elettrica]	€7.530	
Contributo c/capitale	€134.844	
		<b>€142.375</b>
<b>TOTALE RICAVI GESTIONE ALLOGGI</b>	<b>€4.295.475</b>	<b>21,31</b>

**CALCOLO PESO % ATTIVITA' NON  
ISTITUZIONALE SUL TOTALE DEI RICAVI  
GESTIONE ALLOGGI:**

**TOTALE RICAVI NON  
ISTITUZIONALI** **€915.414**

**DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE IRAP ISTITUZIONALE - METODO RETRIBUTIVO**

<u>IRAP ISTITUZIONALE</u>	<u>importi lordi</u>	<u>decurtazione del 16,22%</u>	<u>importi netti</u>
COMPENSO AMMINISTRATORI	già compreso		
CONTRIBUTI AMMINISTRATORI	già compreso		
COSTO SINDACI SENZA P.IVA	già compreso		
IMPONIBILE CONTRIBUTIVO DIPENDENTI (comprende dipendenti-amministratori-co.co.co-sindaci senza p.iva)	€905.085	-€192.884	€712.201
COSTI ALTRI CO.CO.CO		€-	€-
LAVORO OCCASIONALE	€2.250	-€480	€1.770
<b>TOTALE</b>	<b>€907.335</b>		
		<b>VALORE PRODUC. ISTITUZIONALE</b>	<b>€713.972</b>

**DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE IRAP NON ISTITUZIONALE**

**IRAP NON ISTITUZIONALE**

-			
Costi indivisa attribuiti ai commerciali - vedi percentuale 10,15%	14.454	10,15%	<b>b6</b> -€1.467
	381.374	10,15%	<b>b7</b> -€38.710
	809.545	10,15%	<b>b7</b> -€82.169
	182.101	10,15%	<b>b7</b> -€18.483
	99.113	10,15%	<b>b7</b> -€10.060
	235.245	10,15%	<b>b7</b> -€23.877
	90.167	10,15%	<b>b7</b> -€9.152
	59.121	10,15%	<b>b7</b> -€6.001
quota parte amm.to impianti indivisa	200.422	10,15%	<b>b10</b> -€20.343
	<b>2.071.544</b>		

costo vendita alloggi assegnati a non soci nell'anno - lo scarico delle rimanenze è più alto del valore delle assegnazioni hanno venduto con margine negativo, si prende costo uguale a ricavo prudenzialmente

-€88.636

## Quota spese generali

costi per materie prime - punto 6 bilancio europeo	102.250		
dedotto costi materiale edile prop.indivisa	-14.454		
costi per servizi - punto 7 bilancio europeo	2.878.150		
dedotto costi imputati direttamente commerciali e spese indeducibili IRAP	-1.921.560	2.327.615	
costi per godimento beni di terzi - punto 8 bilancio europeo	143.301	-256.071	
ammortamento immobilizzazioni immateriali - punto 10 a bilancio europeo	131.369	2.071.544	
ammortamento immobilizzazioni materiali - punto 10 b bilancio europeo	502.031	1	
dedotto amm.to finanziario e amm.to impianti indivisa fatto in percentuale	-391.601		
svalutazioni - punto 10 d bilancio europeo	-		
altri accantonamenti - punto 13 bilancio europeo	-		
oneri diversi di gestione - punto 14 bilancio europeo	816.678		
dedotto IMU, perdite su crediti deciso di togliere anche la Tasi in quanto riguarda quasi esclusivamente att.tà istituzionale	-547.416		
	<b>TOTALE</b>	1.698.748	-€362.022
<b>TOTALE COSTI IRAP NON ISTITUZIONALE</b>			<b>-€660.920</b>

**Ricavi non istituzionali****€915.414****TOTALE RICAVI IRAP NON ISTITUZIONALE****€915.414****VALORE PRODUZI. NON ISTITUZIONALE****€254.493****VALORE PRODUZ.**

<b>NON ISTITUZIONALE</b>	254.493
<b>ISTITUZIONALE</b>	713.972
<b>TOTALE</b>	968.465
<b>DEDUZIONE CONTRIBUTI</b>	-55.599
<b>DEDUZIONE FORFETARIA</b>	-199.866
<b>DEDUZIONE APPRENDISTI</b>	-
<b>DEDUZIONE RESIDUALE</b>	-517.269
<b>IMPONIBILE</b>	195.731

**IRAP 3,90%****7.634**

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

**Fiscalità differita / anticipata**

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

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

**Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:**

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

Inoltre, non ritenendo sussistere più le condizioni che avevano determinato l'iscrizione delle imposte anticipate sopra riportate si è deciso di liberare completamente l'accantonamento iscrivendo, per l'intero importo, una sopravvenienza passiva nel conto economico.

## Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

### Rendiconto finanziario

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

## Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
<b>A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.846.605)	(8.765.372)
Imposte sul reddito	7.634	136.182
Interessi passivi/(attivi)	2.176.894	2.910.029
(Dividendi)	(2.625)	(5.639)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	70.112	(1.384.510)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(4.594.590)	(7.109.310)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	87.629	94.019
Ammortamenti delle immobilizzazioni	633.400	630.706
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.378.449	3.304.277
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	704.801	(31.900)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.804.279	3.997.102
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(790.311)	(3.112.208)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.869.437	55.958.335
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	(73.979)	428.500
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(636.417)	(5.720.694)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(8.704)	94.281
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	498.760	(3.701)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.260	(13.999.936)
Totale variazioni del capitale circolante netto	7.651.357	36.756.785
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	6.861.046	33.644.577
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.649.757)	(2.250.649)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(136.181)
Dividendi incassati	2.625	5.639
(Utilizzo dei fondi)	(57.129)	(421.515)
Totale altre rettifiche	(1.704.261)	(2.802.706)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	5.156.785	30.841.871
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(11.577.166)	(7.608.458)
Flussi da disinvestimenti	11.400.660	2.845.867
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	(120.155)	(29.350)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)	(240.096)	(1.151.821)

Flussi da disinvestimenti	935.326	2.527.808
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Flussi da investimenti)	(2.480)	(2.476.733)
Flussi da disinvestimenti	-	2.982.733
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	396.089	(2.909.954)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.229.450)	(9.543.634)
Accensione finanziamenti	39.126.621	10.102.743
(Rimborso finanziamenti)	(42.716.929)	(29.751.881)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(13.900)	15.389
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.833.658)	(29.177.383)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(280.784)	(1.245.466)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	384.567	1.630.033
Disponibilità liquide a fine esercizio	103.783	384.567

## Nota Integrativa Altre Informazioni

### Dati sull'occupazione

#### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	3	3	
Impiegati	11	12	(1)
Operai	4	4	
Altri			
<b>Totale</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>(1)</b>

Per i dirigenti viene applicato il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei Dirigenti Cooperativi", per le altre tipologie l'inquadramento è quello dei "Dipendenti da Imprese della Distribuzione Cooperativa". Al 31/12/2015 l'organico è di 19 unità i cui dettagli sono riportati nella Relazione sulla Gestione

	Numero medio
<b>Dirigenti</b>	1
<b>Quadri</b>	3
<b>Impiegati</b>	11
<b>Operai</b>	4
<b>Totale Dipendenti</b>	19

### Compensi amministratori e sindaci

#### Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Amministratori Collegio sindacale	54.630

	Valore
<b>Compensi a sindaci</b>	54.630
<b>Totale compensi a amministratori e sindaci</b>	54.630

### Compensi revisore legale o società di revisione

#### Informazioni relative ai compensi spettanti al Revisore legale

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	26.858
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>26.858</b>

## Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto: { articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c. }.

valore unitario	numero quote finale	importo finale
-	1	0
5,16	72	371,52
15,49	1.841	28.517
20,65	1	20,65
25,82	1.314	33.927
41,31	1	41,31
51,60	1	51,6
51,64	2	103,28
258,20	221	57.062
258,22	304	78.499
260,00	1.906	495.560
284,02	1	284,02
516,42	1	516,42
335.700,00	1	335.700
	<b>5.667</b>	<b>1.030.654</b>

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
<b>Azioni</b>	5.745	1.036.124	99	24.281	5.667	1.030.654
<b>Totale</b>	5.745	1.036.124	99	24.281	5.667	1.030.654

## Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

### Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

La società non ha strumenti finanziari derivati.



## Nota Integrativa parte finale

### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società, state concluse a condizioni normali di mercato.

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

#### Operazioni finanziarie attive:

Housing e Futuro Srl	Controllata	2.206.000	Finanziamento infruttifero	6.000	2.200.000
Milano Sud Ovest Srl	Controllata	558.000	Finanziamento infruttifero	0	558.000
Residenze Tiziana Srl	Collegata	2.133.383	Finanziamento fruttifero	0	2.133.383
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	2.016.000	Finanziamento infruttifero	1.291.973	724.027
Immobiliare Boffalora Srl	Collegata	1.123.000	Finanziamento infruttifero	738.700	384.300

#### Operazioni finanziarie passive:

Immobiliare Boffalora Srl	Collegata	40.000	Quota da versare su finanziamento
---------------------------	-----------	--------	-----------------------------------

#### Operazioni economiche attive:

Housing e Futuro Srl	Controllata	100.000	Servizi amministrativi e gestionali
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	1.598	Rimborso spese

#### Operazioni economiche passive:

Cultura e Servizi Srl – impresa sociale	Controllata	100.000	Sponsorizzazione
Cultura e Servizi Srl – impresa sociale	Controllata	3.151	Omaggi

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Francesco Zanni

**COOP. EDIF. FERRUCCIO DEGRADI**

Sede in VIA CALDERA 111 - 20153 MILANO (MI)

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015**

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2015 riporta un risultato negativo di Euro (6.846.605). Nel corso dell'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio 2014 abbiamo definito il triennio 2014 – 2016 come quello della "difesa", una fase della vita della cooperativa dedicata a porre in essere tutte le azioni necessarie al suo riposizionamento in un contesto economico, finanziario e sociale profondamente diverso rispetto al passato. Il 2015 è l'anno "centrale" del periodo, per cui tali attività sono ancora in pieno svolgimento e manifestano i loro effetti economici, comunque già se già più contenuti rispetto a quelli del 2014. Si ritiene dunque opportuno confermare il proseguimento del lavoro del Consiglio di Amministrazione, volto a completare la politica di dismissione dagli investimenti più impegnativi, sia attuati direttamente che tramite società di scopo, che permetta una contestuale riduzione sia dell'indebitamento verso terzi che del grado di rischio legato alle attività.

Nel corso dell'anno sono stati raggiunti accordi che ci hanno permesso di compiere importanti passi avanti in tal senso, anche se inevitabilmente abbiamo dovuto contabilizzarne gli effetti, in buona parte negativi.

In termini assoluti la diminuzione delle voci patrimoniali è stata meno marcata che nel 2014 ma comunque apprezzabile, in quanto le rimanenze sono diminuite di 7,9 milioni, i finanziamenti bancari di 4,2 milioni e gli acconti da clienti\soci assegnatari di 1 milione di euro. Sono numeri certamente meno eclatanti rispetto a quelli del 2014, ma sono ugualmente significativi poiché sono relativi alle situazioni maggiormente complesse.

**Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

Si ribadisce che il contesto in cui attualmente la cooperativa sta operando è profondamente mutato rispetto a pochi anni fa, sia per volumi che per valori di assegnazione. Il mercato del credito è divenuto decisamente più selettivo nelle erogazioni di mutui, in particolare per le società. Come abbiamo più volte ribadito siamo nel pieno di un triennio dedicato al riposizionamento della Cooperativa: non vi sono quindi in atto dei veri e propri processi di sviluppo, bensì si sta ragionando sui possibili scenari e sulle attività future che dovranno essere caratterizzate da parametri e soglie di rischio adeguate ai tempi, caratteristiche che andranno puntualmente misurate prima di porre in essere qualsiasi tipo di nuova attività, vuoi che sia inerente alla proprietà divisa, alla proprietà indivisa o alle attività di servizi.

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

**Andamento della gestione****Andamento generale dell'attività**

"Un'economia che riemerge molto timidamente dalla peggiore recessione della storia repubblicana, ma che è ancora ben lontana dal fare il salto in avanti necessario per voltare pagina". Così Nomisma commenta i dati Istat del quarto trimestre del 2015 .

Nel 2015 il quadro economico complessivo, italiano e mondiale, è stato caratterizzato da una elevata instabilità, oggettivamente rilevabile ad esempio dall'andamento delle quotazioni di borsa nelle varie piazze mondiali. E' esploso il tema delle sofferenze del sistema bancario che, nonostante tutto, ha visto l'Italia in posizione migliore rispetto ad altri paesi dell'Unione Europea. Il calo del prezzo del petrolio ha ulteriormente depresso il quadro economico, poiché determina minori profitti per interi settori, e si sa che i mercati finanziari sono poco attenti al benessere dei singoli individui rispetto ai guadagni legati alle speculazioni che nulla hanno a che vedere con il mondo reale.

L'effetto prodotto dalla somma di tutti questi fattori è la cosiddetta deflazione, ovvero un regime nel quale l'andamento dei prezzi e, con essi, il costo del lavoro e tutti gli indicatori ad esso collegati, non sono più crescenti ma decrescenti. Le teorie economiche del Novecento sono sempre state basate sulla crescita, del PIL, dei prezzi, dei salari: una sorta di rilancio continuo che nelle intenzioni dovrebbe creare benessere. Uno scenario di contrazione trova buona parte del mondo finanziario ed industriale impreparato, o meglio ancora non adatto, a gestire un calo anziché un incremento dell'economia in generale. Significa dover trovare delle formule che permettano di gestire una fase di non-crescita, che probabilmente penalizzerà i mercati finanziari (più attenti al rendimento che all'impiego) e privilegerà l'economia del "fare" vero e proprio, per quanto con ambizioni e risultati diversi che nel recente passato. In questo contesto il Movimento Cooperativo può svolgere un ruolo fondamentale, in quanto forma imprenditoriale più idonea a "condividere" la ricchezza, a privilegiare gli aspetti produttivi e occupazionali, a considerare le aziende come soggetti intergenerazionali non funzionali agli interessi di pochi. L'auspicio è che nel nostro Paese si possano compiere quelle auspiccate riforme strutturali, che consentano di creare un contesto-paese attrattivo e sufficientemente competitivo, dove anche le Cooperative possano esprimere al meglio le proprie potenzialità.

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

Il continuo calo del settore immobiliare degli ultimi anni pare aver raggiunto il suo picco negativo massimo nel 2014. La buona notizia è che il 2015 non è peggiore dell'anno precedente, ma i volumi complessivi delle transazioni in Italia sono lontanissimi da quelli registrati negli anni 2010-2011. Le erogazioni di mutui da parte delle banche sono in aumento, per quanto una parte importante dei volumi sia data dalle surroghe, favorite da un regime di tassi di interesse decrescenti. Lo stock di alloggi invenduti rimane consistente mentre faticano ad avviarsi nuove iniziative. Il mercato dell'usato è in lieve crescita, ma con volumi ancora modesti e significative riduzioni dei prezzi di vendita, che penalizzano in particolare le situazioni di cambio alloggio volte al miglioramento, sia qualitativo che quantitativo, delle condizioni abitative delle famiglie.

### ***Comportamento della concorrenza***

Offerta abbondante, sconti rilevanti, formule di acquisto con pagamenti diluiti nel tempo e facilitazioni di ogni tipo rappresentano il comportamento medio dell'operatore del settore. Tutto ciò penalizza fortemente la redditività di impresa e la possibilità di creare valore aggiunto.

### ***Clima sociale, politico e sindacale***

Instabilità è la parola cardine di questi anni: geopolitica, politica, finanziaria, industriale e occupazionale. Mancano le certezze: di un quadro politico stabile, di un lavoro sicuro, di un sistema economico virtuoso. Tutto ciò deprime in particolare la domanda di beni durevoli, in particolare la casa.

### ***Andamento della gestione nei settori in cui opera la società***

Le considerazioni svolte sino ad ora, pur riguardando in generale tutto il settore abitativo, hanno influito in modo significativo sul contesto relativo al mercato della vendita, che ha rappresentato certamente una parte importante e significativa delle attività della Cooperativa negli ultimi anni. Considerazioni in parte differenti riguardano invece le assegnazioni in godimento, ed il più ampio contesto del mercato della locazione, che per la Cooperativa rappresenta da sempre la missione principale e più caratteristica. Uno dei pochissimi indicatori in crescita è proprio questo, in particolare nelle grandi città. Il "ritorno" dell'affitto è sintomatico di un profondo cambiamento culturale, e non solo economico, che vede l'affitto come un'opportunità di usufruire della casa come bene da "utilizzare" e non necessariamente da acquistare, evitando così di impegnare capitali o di accendere debiti onerosi in un contesto caratterizzato, come abbiamo già rilevato, da grandi incertezze. Nel caso della Cooperativa le assegnazioni ruotano sempre a pieno regime, la qualità dei flussi in entrata è molto buona e certamente le nuove richieste non mancano. Essendo però un'attività che richiede immobilizzi importanti e duraturi, occorre pianificare con grande attenzione il reperimento e l'utilizzo di nuove risorse, nell'ottica di garantire l'equilibrio economico e finanziario sia del singolo intervento che della società tutta.

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

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Valore della produzione	4.295.474	2.333.218	20.634.995
Margine operativo lordo	(2.997.968)	(5.921.416)	3.084.342
Risultato prima delle imposte	(6.838.971)	(8.629.190)	(374.374)

Come anticipato, il picco negativo massimo si è verificato nel 2014. Nel 2015 è comunque proseguito l'adeguamento dei valori delle rimanenze di alloggi e sono stati contabilizzati gli effetti dell'uscita da diverse società immobiliari di scopo.

### Principali dati economici

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	12.560.248	57.566.417	(45.006.169)
Costi esterni	14.366.049	62.164.218	(47.798.169)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(1.805.801)</b>	<b>(4.597.801)</b>	<b>2.792.000</b>
Costo del lavoro	1.192.167	1.323.615	(131.448)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.997.968)</b>	<b>(5.921.416)</b>	<b>2.923.448</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	633.400	630.706	2.694
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(3.631.368)</b>	<b>(6.552.122)</b>	<b>2.920.754</b>
Proventi diversi	556.719	657.913	(101.194)
Proventi e oneri finanziari	(2.174.269)	(2.904.390)	730.121
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>(5.248.918)</b>	<b>(8.798.599)</b>	<b>3.549.681</b>
Componenti straordinarie nette	(1.590.053)	169.409	(1.759.462)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(6.838.971)</b>	<b>(8.629.190)</b>	<b>1.790.219</b>
Imposte sul reddito	7.634	136.182	(128.548)
<b>Risultato netto</b>	<b>(6.846.605)</b>	<b>(8.765.372)</b>	<b>1.918.767</b>

Il conto economico 2015, seppur nella versione sintetica qui riportata, già evidenzia due aree dove è stata ottenuta una significativa efficienza: il costo del lavoro è diminuito del 10% e gli oneri finanziari sono diminuiti del 25%, per un totale delle due voci pari a 861mila euro. Il Margine Operativo Lordo recupera 2,9 milioni, rimanendo comunque negativo per 3 milioni. Si precisa che il MOL già recepisce tutti gli effetti di cessioni di alloggi e partecipazioni, nonché delle poste attive e passive ad essi correlate (ad esempio crediti e debiti finanziari).

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
ROE netto			
ROE lordo			
ROI			0,02
ROS	(0,24)	(0,10)	0,28

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	839.066	841.848	(2.782)
Immobilizzazioni materiali nette	96.350.560	96.746.196	(395.636)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	4.983.050	8.461.262	(3.478.212)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>102.172.676</b>	<b>106.049.306</b>	<b>(3.876.630)</b>
Rimanenze di magazzino	27.389.740	35.259.177	(7.869.437)
Crediti verso Clienti	2.114.825	2.051.816	63.009
Altri crediti	5.847.959	5.416.059	431.900
Ratei e risconti attivi	117.463	108.759	8.704
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>35.469.987</b>	<b>42.835.811</b>	<b>(7.365.824)</b>

Debiti verso fornitori	3.003.250	3.657.579	(654.329)
Acconti	2.694.100	3.770.920	(1.076.820)
Debiti tributari e previdenziali	269.048	2.631.660	(2.362.612)
Altri debiti	17.646.405	17.794.671	(148.266)
Ratei e risconti passivi	5.036.744	4.537.984	498.760
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>28.649.547</b>	<b>32.392.814</b>	<b>(3.743.267)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>6.820.440</b>	<b>10.442.997</b>	<b>(3.622.557)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	358.809	346.880	11.929
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	13.885.641	13.043.230	842.411
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>14.244.450</b>	<b>13.390.110</b>	<b>854.340</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>94.748.666</b>	<b>103.102.193</b>	<b>(8.353.527)</b>
Patrimonio netto	(32.808.378)	(39.660.450)	6.852.072
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(55.965.251)	(55.850.719)	(114.532)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.975.037)	(7.591.024)	1.615.987
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(94.748.666)</b>	<b>(103.102.193)</b>	<b>8.353.527</b>

Come già anticipato all'inizio della presente relazione, la diminuzione delle poste patrimoniali attive e passive è meno marcata rispetto al 2014, per quanto ancora significativa. Certamente la voce sulla quale si concentrano maggiormente le attenzioni è quella delle rimanenze di magazzino, che ammonta a 27,4 milioni di euro di cui 4,1 milioni relativi ad aree edificabili e 23,3 milioni relativi ad alloggi ed autorimesse finiti. Una loro progressiva cessione determina una proporzionale riduzione dei debiti finanziari specificatamente accesi, con miglioramento contestuale della posizione finanziaria netta.

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Margine primario di struttura	(69.410.437)	(66.433.255)	(60.551.487)
Quoziente primario di struttura	0,32	0,37	0,44
Margine secondario di struttura	845.403	2.851.973	7.834.106
Quoziente secondario di struttura	1,01	1,03	1,07

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2015, era la seguente (in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	76.148	369.859	(293.711)
Denaro e altri valori in cassa	27.635	14.708	12.927
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>103.783</b>	<b>384.567</b>	<b>(280.784)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.603.467</b>	<b>4.060.194</b>	<b>(2.456.727)</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	5.370.007	7.599.457	(2.229.450)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	2.312.280	4.436.328	(2.124.048)
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>7.682.287</b>	<b>12.035.785</b>	<b>(4.353.498)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(5.975.037)</b>	<b>(7.591.024)</b>	<b>1.615.987</b>

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	1.594.398	1.595.994	(1.596)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	54.416.992	54.299.124	117.868
Crediti finanziari	(46.139)	(44.399)	(1.740)
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(55.965.251)</b>	<b>(55.850.719)</b>	<b>(114.532)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(61.940.288)</b>	<b>(63.441.743)</b>	<b>1.501.455</b>

La tabella riclassifica in un'ottica finanziaria i dati della tabella patrimoniale, evidenziando il miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine per 1,6 milioni e dimostrando la stabilità della posizione finanziaria netta di lungo periodo.

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	0,27	0,27	0,15
Liquidità secondaria	1,02	1,06	1,08
Indebitamento	3,08	2,74	3,33
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,00	1,02	1,06

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,27. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili ed è un dato da considerarsi strutturale, data l'attività svolta dalla cooperativa.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,02. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 3,08. Il valore di tale indice viene "distorto" dalla classificazione del risparmio sociale, considerato un debito a breve termine, rispetto al suo naturale impiego nelle immobilizzazioni materiali, ovvero a lungo termine.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,00, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

#### Personale

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

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

#### Ambiente

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

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

#### Costi

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

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.192.167
Costo per materie prime, sussidiarie...	102.250
Costo per servizi	2.878.150
Interessi e oneri finanziari	2.471.992

## Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di Euro 13.116.967.

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	451.650	15.409.060	(14.957.410)
Vendite e prestazioni a soci	12.108.598	42.157.357	(30.048.759)
Anticipi da clienti per vendite prodotti e servizi			
	<b>12.560.248</b>	<b>57.566.417</b>	<b>(45.006.169)</b>

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	596.233
Impianti e macchinari	27.366
Attrezzature industriali e commerciali	5.875
Altri beni	60.854

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

Costante deve essere inoltre l'attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che determinano minori costi di gestione degli stabili.

Nell'anno 2015 gli interventi di maggior rilievo hanno riguardato il recupero di n.34 alloggi lasciati liberi dai precedenti assegnatari e ricondizionati per poter essere riassegnati. I relativi valori sono quelli sottoelencati:

Descrizione	Importo
Fabbricato via Rasario 3	123.673
Fabbricato via Zanzottera 14	107.531
Fabbricati via Cacciatori 12	101.847
Fabbricato via Chiostergi 2	73.835
Fabbricato via Anghileri 6	60.523
Fabbricato via Zanzottera 3	37.840
Fabbricato via Silla 124	36.354
Fabbricato via Caldera 111	23.115
Fabbricati via Caldera 115	14.533
Fabbricato via Zoia 89	8.006
Fabbricato via Cacciatori 18	7.499
Fabbricato via Giosia Monti	986
Fabbricato via Cacciatori 14	491
	<b>596.233</b>

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

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei

Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.. Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili. Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..

Le informazioni ai Soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

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

### Criteria seguiti per l'ammissione di nuovi soci

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

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

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

### Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale alla data del 31/12/2015 ammontava ad Euro 26.573.268, comprensivo degli interessi maturati nell'esercizio.

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

L'incremento del prestito per la capitalizzazione degli interessi ad Euro 419.107.

La composizione del prestito sociale è la seguente:

Fasce	Da 0 a 15 mila		Da 15 a 30 mila		Da 30 a 60 mila		Oltre 60 mila		Totale	
	Num.	Euro	Num.	Euro	Num.	Euro	Num.	Euro	Num.	Euro
Ordinario	1.433	3.950.665	144	2.979.100	100	4.190.930	27	1.868.300	<b>1.704</b>	<b>12.988.995</b>
vin. a 2 anni emiss. 2014	23	156.306	20	398.442	6	242.118	3	186.635	<b>52</b>	<b>983.501</b>
vin. a 4 anni emiss. 2012	11	85.718	6	139.049	1	32.349	3	200.070	<b>21</b>	<b>457.186</b>
vin. a 5 anni emiss. 2011	55	421.314	22	473.496	8	365.849	1	66.845	<b>86</b>	<b>1.327.504</b>
vin. a 5 anni emiss. 2012	57	452.854	44	875.372	38	1.639.902	28	1.856.007	<b>167</b>	<b>4.824.135</b>
vin. a 5 anni emiss. 2013	109	833.331	49	986.364	37	1.422.401	6	411.055	<b>201</b>	<b>3.653.151</b>
vin. a 5 anni emiss. 2014	44	319.763	30	568.853	12	477.235	2	132.038	<b>88</b>	<b>1.497.889</b>
Vin. a 5 anni emiss. 2015	29	210.215	12	210.236	9	360.384	1	60.071	<b>51</b>	<b>840.906</b>
	<b>1.761</b>	<b>6.430.166</b>	<b>327</b>	<b>6.630.912</b>	<b>211</b>	<b>8.731.168</b>	<b>71</b>	<b>4.781.021</b>	<b>2.370</b>	<b>26.573.267</b>

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

Descrizione	31.12.2014	Decrementi	Incrementi	31.12.2015
Deposito libero	13.058.006	7.004.268	6.935.256	12.988.994
Deposito vincolato	14.601.527	2.448.926	1.431.673	13.584.274
	<b>27.659.533</b>	<b>9.453.194</b>	<b>8.366.929</b>	<b>26.573.268</b>

Le remunerazioni delle diverse tipologie sono le seguenti:



Tipologia	Tasso lordo
Deposito libero	0,75%
Vincolato a 2 anni emissione anno 2014	1,10%
Vincolato a 4 anni emissione anno 2012	3,25%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2011	4,00%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2012	4,00%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2013	3,75%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2014	2,00%
Vincolato a 5 anni emissione anno 2015	1,90%

### Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

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

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

#### Operazioni finanziarie attive:

Housing e Futuro Srl	Controllata	2.206.000	Finanziamento infruttifero	6.000	2.200.000
Milano Sud Ovest Srl	Controllata	558.000	Finanziamento infruttifero	0	558.000
Residenze Tiziana Srl	Collegata	2.133.383	Finanziamento fruttifero	0	2.133.383
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	2.016.000	Finanziamento infruttifero	1.291.973	724.027
Immobiliare Boffalora Srl	Collegata	1.123.000	Finanziamento infruttifero	738.700	384.300

#### Operazioni finanziarie passive:

Immobiliare Boffalora Srl	Collegata	40.000	Quota da versare su finanziamento
---------------------------	-----------	--------	-----------------------------------

#### Operazioni economiche attive:

Housing e Futuro Srl	Controllata	100.000	Servizi amministrativi e gestionali
Cosvin – Corsico Sviluppo e Iniziative Srl	Collegata	1.598	Rimborso spese

#### Operazioni economiche passive:

Cultura e Servizi Srl – impresa sociale	Controllata	100.000	Sponsorizzazione
Cultura e Servizi Srl – impresa sociale	Controllata	3.151	Omaggi

Le attività delle partecipate sono state assistite da finanziamenti della nostra cooperativa, in qualità di socio, per l'importo complessivo di Euro 93.913.

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

### Azioni proprie

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

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

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

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

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

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

### Rischio di credito

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

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

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

### Rischio di liquidità

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

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

### Rischio di mercato

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

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

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

## Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

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

## Risorse umane

L'organico aziendale al 31/12/2015 è composto da n.19 unità con una riduzione di n.1 unità rispetto al 31/12 dell'anno precedente.

La composizione della forza lavoro al 31/12/2015 è la seguente:

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		TOTALE	
	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente
Uomini	1	1	2	2	4	4	4	4	11	11
Donne	0	0	1	1	7	8	0	0	8	9
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

Anzianità lavorativa	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		TOTALE	
	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente
< 2 anni					0	0			0	0
2 - 5 anni					1	2			1	2
6 - 10 anni			1	1	2	4			3	5
11 - 15 anni	1	1			5	3	2	2	8	6
Oltre 15 anni			2	2	3	3	2	2	7	7
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

Tipo contratto	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		TOTALE	
	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente	esercizio corrente	esercizio precedente
Tempo indeterminato	1	1	3	3	11	12	4	4	19	20
Tempo determinato										
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
Tempo parziale										

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

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

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

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

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono da segnalare eventi di rilievo. Le attività proseguono regolarmente nel rispetto degli obiettivi prefissati, che riguardano in particolare la definizione dei rapporti con la partecipata Residenze Tiziana s.r.l. e gli altri soci, oltre alla ridefinizione delle caratteristiche del relativo debito finanziario in essere con Intesasanpaolo.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario generale in cui opera la Cooperativa è profondamente mutato. La comprensione dei mutamenti esterni intervenuti si rende necessaria al fine di poterne valutarne gli effetti nell'esercizio della missione sociale. Si impone quindi una ridefinizione della missione della Cooperativa ed una riarticolazione delle modalità con cui la stessa verrà sviluppata, ed è fondamentale che questo tema continui ad essere il punto centrale dell'agenda dei lavori del prossimo Consiglio di Amministrazione.

Nella programmazione a medio termine recentemente elaborata, il triennio 2014-2016 rappresenta il periodo necessario per completare l'evoluzione e il riposizionamento della Cooperativa. La fase di conversione a tutto campo, necessaria a garantire il continuo perseguimento della missione statutaria, viene affrontata dal Consiglio di Amministrazione con forte determinazione, in un momento che si sta rivelando forse tra i più difficili dal dopoguerra. In tale contesto si ritiene di avere posto in essere tutte le azioni necessarie a limitare i rischi, operando con metodo, rigore e consapevolezza.

Negli ultimi mesi è stato inoltre messo a punto un piano di equilibrio economico-finanziario, che prevede il ritorno ad una sostanziale stabilità finanziaria già a partire dal 2018. Il raggiungimento di tale obiettivo creerebbe le condizioni affinché il prossimo Consiglio di Amministrazione possa concretamente elaborare, per il periodo immediatamente successivo, un piano strategico industriale finalizzato a mettere a punto quegli elementi di progettualità, di sviluppo e di investimento sui quali si sta lavorando già da tempo e dei quali vi diamo conto di seguito.

Appare quindi opportuno rammentare ai Soci le questioni principali, che dovranno essere al centro della riflessione:

1) **IL PATRIMONIO INDIVISO:** la prima area di intervento riguarda lo sviluppo di iniziative per l'utilizzo degli immobili da ristrutturare al fine di destinarli alla fruizione sociale, sia nella forma dell'assegnazione in godimento, che, eventualmente, nella forma della cessione in proprietà ai Soci interessati.

Attualmente la Cooperativa dispone di 3 palazzine da ristrutturare, per un totale di circa 84 appartamenti, che sono state nel tempo liberate dagli utilizzatori (o che sono in corso di liberazione), da ristrutturare al fine di adeguarle alle esigenze di confort attuali. L'ufficio tecnico ha in corso di elaborazione dei progetti di massima per il recupero degli immobili sociali da assegnare in godimento o in proprietà ai Soci. La destinazione, godimento o proprietà, potrebbe interessare nel tempo anche altri immobili del patrimonio indiviso, sulla base di specifiche esigenze di mantenimento degli equilibri economici e finanziari.

Il primo progetto di fattibilità, in avanzato stato di elaborazione, riguarda la ristrutturazione dell'immobile sito in via Caldera 109/b; è in corso lo studio della più idonea struttura finanziaria, che consenta di rendere sostenibile l'operazione di recupero, alla conclusione del quale sarà possibile assegnare in godimento 34 nuovi alloggi a canone moderato.

2) **LA PROPRIETA' DIVISA:** per quanto attiene all'offerta di nuovi alloggi da proporre ai Soci per l'acquisizione in proprietà, la Cooperativa intende sviluppare proposte che contemperino le attese di acquisto sia da parte di Soci che sono già proprietari di alloggi residenziali, al fine di migliorare la qualità del proprio attuale livello abitativo; sia da parte dei Soci non proprietari, che aspirano ad acquisire un alloggio residenziale in proprietà sia esso di nuova realizzazione o di ristrutturazione evoluta di immobili esistenti.

Tali progetti dovranno essere proposti ai Soci non appena elaborati per acquisirne l'interesse. Solo successivamente alla valutazione della quantità e dell'impegno dei Soci interessati, potranno essere avviate le operazioni per la realizzazione dei progetti, previo coinvolgimento degli stessi Soci in tutte le fasi dell'iniziativa edilizia.

3) **I SERVIZI:** in questa area di intervento sarà fondamentale sviluppare ulteriormente le esperienze attualmente in corso di gestione integrata di patrimoni immobiliari di terzi.

Le competenze di gestione che la Cooperativa dispone ed esercita dovranno essere ulteriormente migliorate ed adeguate alle richieste dei committenti. Questo al fine di consolidare il riconoscimento dell'efficacia dell'azione, che potrà generare anche un'adeguata contribuzione al conto economico.

4) **LA COESIONE SOCIALE:** questa importante area di intervento dovrà riguardare lo sviluppo in continuità del modello della "Coesione Sociale fra i Soci" già esistente. Anche questo modello dovrà evolvere nelle forme e nei modi coerenti con le mutate esigenze sociali delle persone e dei Soci.

Oltre a questi quattro temi fondamentali per la missione della Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione dovrà continuare adeguatamente e costantemente a riflettere sui seguenti argomenti:

5) IL PRESTITO SOCIALE: la riflessione su questo importante argomento dovrà misurarsi anche con due interventi normativi esterni, che impegneranno la Cooperativa ad assumere iniziative adeguate. Il primo, sarà l'emanazione, da parte della Banca d'Italia, di una nuova direttiva, che, probabilmente, atterrà ai parametri del prestito soci, che determinano l'ammontare massimo dello stesso; alla istituzione di uno schema di garanzia; alla elaborazione di modalità operative di gestione.

Il secondo intervento esterno sarà l'applicazione operativa del regolamento volontario, che Legacoop ha in corso elaborazione, volto a stimolare le cooperative associate a mettere in atto comportamenti virtuosi nella gestione del prestito.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, che verrà eletto nel corso della presente Assemblea di Bilancio, dovendosi misurare con questo tema, avrà fra le mani un'importante occasione per rivisitare e riposizionare lo strumento del "Prestito Sociale" al fine di adeguarlo alle mutate esigenze, contemperando le legittime attese di tutti gli attori: i prestatori sociali, che devono poter continuare a contare sulla tranquillità del proprio investimento, unitamente ad una sua adeguata remunerazione; la Cooperativa, che, su questa importante leva finanziaria deve poter continuare a salvaguardare e sviluppare la propria missione in forme ancor più evolute.

L'utilità e l'opportunità di rafforzare la relazione tra il prestito da Soci e la missione della Cooperativa è quanto mai auspicabile, anche attraverso metodologie che permettano ai Soci depositanti di partecipare più direttamente allo sviluppo di progetti attinenti la continuità ed il rafforzamento della missione sociale, come declinata nei punti più sopra elencati.

Modalità diversificate per l'impiego dei risparmi, tempistiche diversificate riguardo la durata degli investimenti, modalità di rimborso graduale nel tempo, una maggiore articolazione dei tassi di interesse da riconoscere ai prestatori in relazione alle diverse caratteristiche di raccolta e di impiego, solo per fare alcuni esempi, dovranno continuare a garantire ai Soci l'offerta di un servizio evoluto e ancor più attraente per l'investimento dei loro risparmi.

6) LE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE: la Cooperativa ha avviato un importante lavoro di riduzione e semplificazione delle proprie relazioni di partecipazioni societarie. Tali relazioni, sulla base delle quali si è sviluppata gran parte dell'attività degli ultimi anni, non si ritengono più idonee per affrontare lo sviluppo della missione della Cooperativa in un contesto profondamente mutato.

Si tratta di un lavoro di riordino molto impegnativo, in parte già realizzato, che dovrà continuare e, possibilmente, essere portato a compimento nel corso dell'esercizio 2016, al fine di pervenire ad una struttura societaria stabile ed efficiente.

7) I FORNITORI: i fornitori della Cooperativa dovranno adeguarsi allo stato dell'arte delle aree di competenza, migliorando il rapporto tra la qualità del servizio offerto ed il costo della prestazione.

I fornitori dovranno percepire che la Cooperativa può offrire loro l'occasione di evolvere la propria offerta di servizi. La continuazione di una proficua collaborazione è condizionata alla volontà degli stessi di essere collaboratori evoluti e alla loro disponibilità ad investire per migliorare la propria competitività sia qualitativa, che economica.

8) LA STRUTTURA OPERATIVA: ad essa verrà richiesto di sviluppare ulteriormente le competenze e la capacità di innovazione, al fine di essere parte attiva per la realizzazione della missione sociale.

Nel corso del 2015 la struttura operativa è stata messa in condizione di avviare una prima evoluzione dei ruoli e delle competenze, come richiesto dalla trasformazione delle normative e dei contesti di riferimento civilistici, fiscali ed anche commerciali.

9) IL RIASSETTO ECONOMICO E PATRIMONIALE: il prossimo Consiglio di Amministrazione dovrà declinare operativamente tutte quelle iniziative di ristrutturazione patrimoniale, finanziaria ed economica necessarie per poter raggiungere gli obiettivi posti dal piano pluriennale, al fine di continuare a garantire alla Cooperativa le condizioni fondamentali per il proseguimento della propria attività. Si potranno così avviare le innovazioni indispensabili per il conseguimento della missione sociale nelle forme più evolute imposte dai cambiamenti intervenuti ed in atto nel contesto economico e sociale.

La sfida da sostenere sarà complessa e difficile, ma non va dimenticato che i padri fondatori della Cooperativa hanno già dimostrato di sapere accettare e vincere sfide molto difficili, anche in tempi in cui praticare lo "spirito cooperativo" e la "solidarietà civile" non era affatto agevole.

**Destinazione del risultato d'esercizio**

Egredi Soci, Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi proponiamo di approvare il Bilancio di Esercizio così come presentato. Vi invitiamo inoltre a coprire la perdita di Euro 6.846.604,91 mediante l'utilizzo delle riserve disponibili, così come nella sottostante tabella:

Riserva straordinaria articolo 12 Legge 904/77	710.757,73
Riserva ex articolo 55 TUIR	10.358,55
Riserve di rivalutazione Legge 72/1983	337.315,80
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	5.788.172,83
PERDITA DELL'ESERCIZIO	6.846.604,91

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Francesco Zanni



**WWW  
FERRUCCIO  
DEGRADI  
.COOP**



COOPERATIVA EDIFICATRICE  
**FERRUCCIO DEGRADI**  
FONDATA NEL 1909