

**COOPERATIVA di ABITANTI  
PRATOCENTENARO E SASSETTI  
società cooperativa**

Sede in via Val Maira 4 - 20162 Milano  
Codice Fiscale e Partita IVA 05969210961

Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente N°A188623 Cat. Coop. Edilizie di Abitazione  
Registro Imprese Milano - REA 1862856 - Cod. Fisc. e Part. IVA 05969210961



## Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014

### Premessa

Signori Soci,  
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 201.979.

### Attività svolte

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà indivisa e divisa e rappresenta, nella realtà, l'unica attività della cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione, peraltro molto modeste, rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione a mutualità prevalente.

### Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci regolarmente iscritti nell'apposito libro Soci . Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

L'adesione al Consorzio Ca' Granda unitamente alle maggiori cooperative del settore operanti nella Zona 9 favorisce il conseguimento dello scopo sociale ottenendo opportunità realizzative nell'assoluta autonomia gestionale.

### Criteri di formazione

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

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

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

### Criteri di valutazione

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

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

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

L'applicazione del principio di prudenza 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.

Nel bilancio relativo all'anno 2008, in deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

La rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per i fabbricati strumentali, costituiti dalla sede della Cooperativa e dagli immobili destinati alle attività commerciali, l'ammortamento è effettuato con l'aliquota del 3%.

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

- Programmi informatici: 33%
- Altri oneri pluriennali: 20%

#### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento fatto salvo quanto segnalato nel paragrafo relativo alle deroghe.

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

Le spese di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, in particolar modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate.

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 nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Impianti e macchinari: 15%
- Macchine uff. elettroniche: 20%
- Mobili ed arredi: 12%
- Fabbricati (sedi sociali): 3%

### 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.

### Debiti

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

### Ratei e risconti

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

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

### Lavori in corso degli immobili destinati alla assegnazione in proprietà ai soci

L'articolo 2426, numero 11 prevede che "i lavori in corso su ordinazione possono essere iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza".

Ove i lavori fossero stati tutti prenotati dai soci, il codice civile ammette la possibilità di riconoscere il risultato della commessa negli esercizi in cui i lavori sono eseguiti.

I lavori in corso su ordinazione pertanto possono essere valutati:

- con il criterio del costo di cui al numero 9 dell'art. 2426 (costo di acquisto o di produzione);

o

- con il criterio di cui al numero 11 dello stesso articolo sulla base del corrispettivo contrattuale maturato, ancorché superiore al costo.

Negli anni ante crisi le costruzioni degli alloggi cooperativi, destinati ad essere assegnati in proprietà ai soci, sono state sempre valutate al costo di acquisto o di produzione comprensivo dei costi accessori. Nel costo di costruzione erano compresi, oltre al costo dei terreni e dei costi dell'appalto, tutti i costi direttamente imputabili ed anche altri costi, compresi gli oneri finanziari, per la quota ragionevolmente imputabile alla costruzione, relativi al periodo di costruzione e fino al momento dal quale gli alloggi potevano essere utilizzati.

Tale criterio applicato anche in sede di redazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 per l'intervento di via Comune Antico ha portato il seguente risultato:

Lavori in corso al 31/12/2013	Euro	10.394.515
Costi sostenuti nel 2014	Euro	4.621.032
Totale costi	euro	15.015.547

### Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione rettificato in diminuzione dello stesso valore in presenza di perdite durature (art.2426, comma 1, del Codice Civile)

### Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabile 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.

**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.

**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.

**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.

**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 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.

**Dati sull'occupazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

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

	Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti				
Quadri				
Impiegati		3	3	
Operai		3	3	
Altri				
		<b>6</b>	<b>6</b>	

**Attività****A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	500	1.600	(1.100)

Il saldo rappresenta le quote di capitale sociale ancora non versata alla data di chiusura del presente bilancio.

**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	2.964	4.249	(1.285)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2014
Diritti brevetti industriali	3.064	3.300	1.963	1.886	2.515
Altre	1.185		736		449
Arrotondamento			1	(1)	
	<b>4.249</b>	<b>3.300</b>	<b>2.700</b>	<b>1.885</b>	<b>2.964</b>

### Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto
Diritti brevetti industriali	83.793	80.729	3.064
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			
Immobilizzazioni in corso e acconti			
Altre	85.686	84.501	1.185
Arrotondamento			
	<b>169.479</b>	<b>165.230</b>	<b>4.249</b>

### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
28.646.377	28.695.657	(49.280)

### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	28.873.031	
Ammortamenti esercizi precedenti	(241.333)	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>28.631.698</b>	di cui terreni 68.272
Acquisizione dell'esercizio	210.878	
Cessioni dell'esercizio	(231.988)	
Ammortamenti dell'esercizio	(25.004)	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>28.585.584</b>	di cui terreni 68.272

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Incrementi	decrementi
<i>Milano - Via Volturmo n. 35 - Via Sebenico n. 21</i>				
Alloggi	5.271.488	5.355.461	83.973	
Cantine	23.304	23.304		
Area scoperta	137.524	137.524		
Uffici	146.126	146.126		
Negozi	428.362	428.362		
<i>Milano - Via Sebenico n. 14</i>				
Uffici	276.294	276.294		
Laboratori	173.192	173.192		
(Fondi di ammortamento uffici di Via Sebenico)	-98.332	-106.609		8.277
<i>Milano - Via Taormina n. 11</i>				
Alloggi	5.533.189	5.574.407	41.218	
cantine	29.146	29.146		
area scoperta	194.714	194.714		
negozi	165.370	179.420	14.050	
magazzini	45.399	45.399		
uffici	39.963	39.963		
laboratori	191.781	191.781		

<i>Milano - Via della Pila n. 61</i>				
Alloggi	102.713	102.713	0	
<i>Milano - Via Val Maira n. 4</i>				
Alloggi- mansarde	4.540.467	4.540.467		
Negozi	315.955	315.955		
Uffici	399.612	409.447	9.834	
Laboratori	109.080	109.080		
Locali depositi	96.188	96.188		
<i>Alloggi Moncalieri 5</i>	44.933	54.933	10.000	
Locali depositi	22.275	22.275		
(Fondi di ammortamento uffici)	-139.735	-144.601	11.402	16.267
<i>Milano - Via Val Maira n. 6</i>				
Alloggi	4.459.723	4.490.198	30.475	
Uffici	1.061.595	1.061.595		
Laboratori	43.200	43.200		
Negozi	830.503	840.429	9.926	
Locali depositi	76.950	76.950		
<i>Milano - Via Pianell n. 63</i>				
Alloggi	14.781	14.781		
Negozi	382.088	150.100		231.988
<i>Milano - Via C. Pistoia</i>				
Alloggi	73.920	73.920	0	
Negozi	51.744	51.744	0	
<i>Milano - Via Arganini n. 30</i>				
Negozi	207.621	207.621	0	
<i>Milano - Via F. Testi n. 100</i>				
Alloggi	224.640	224.640	0	
Box	45.000	45.000	0	
<i>Milano - Via F. Testi n. 110</i>				
Box	0	0	0	
<i>Milano - Via F. Testi n. 210</i>				
Alloggi	279.223	279.223	0	
Box	94.500	94.500	0	
<i>Milano - Nuovo Villaggio Grazioli</i>				
Alloggi	2.735.870	2.735.870		
Costruzioni leggere	4.600	4.600		
(Fondi di ammortamento)	-3.265	-3.725		460
<b>Totale</b>	<b>28.278.968</b>	<b>28.631.698</b>	<b>-382.333</b>	<b>29.603</b>

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

Tra le immobilizzazioni materiali solo la categoria dei Fabbricati è stata rivalutata in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

La tabella che segue mostra le varie rivalutazioni che sono state effettuate nel corso degli anni e la norma legislativa di riferimento che ha previsto la stessa rivalutazione.

Descrizione	Valore	Tipo
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	11.838.516	monetaria
Riserva di rivalutazione Legge 576 del 1975	3.114	monetaria
Riserva di rivalutazione Legge 72 del 1983	76.144	monetaria
<b>Totale</b>	<b>11.917.774</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 2008 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 al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	688.322
Ammortamenti esercizi precedenti	(641.328)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>46.994</b>
Acquisizione dell'esercizio	15.577
Ammortamenti dell'esercizio	(12.243)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>50.328</b>

**Attrezzature industriali e commerciali**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	2.610
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.447)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>163</b>
Arrotondamento	(1)
Ammortamenti dell'esercizio	(108)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>54</b>

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	179.489
Ammortamenti esercizi precedenti	(162.687)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>16.802</b>
Acquisizione dell'esercizio	905
Ammortamenti dell'esercizio	(7.296)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>10.411</b>

**Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio**

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

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

Tra le immobilizzazioni materiali solo la categoria dei Fabbricati è stata rivalutata in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

La tabella che segue mostra le varie rivalutazioni che sono state effettuate nel corso degli anni e la norma legislativa di riferimento che ha previsto la stessa rivalutazione.

Descrizione	Valore	Tipo
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	11.838.516	monetaria
Riserva di rivalutazione Legge 576 del 1975	3.114	monetaria
Riserva di rivalutazione Legge 72 del 1983	76.144	monetaria
<b>Totale</b>	<b>11.917.774</b>	

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
563.009	751.928	(188.919)

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Altre imprese	378.499	2.360	115.168	265.691
	<b>378.499</b>	<b>2.360</b>	<b>115.168</b>	<b>265.691</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute.

**Partecipazioni in altre imprese**

Il dettaglio della voce Partecipazioni in altre imprese, con il dettaglio delle movimentazioni che vi sono state è di seguito così dettagliato:

Partecipazioni	Valore	Svalutazioni	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Cooperfidi (ex Confircoop )	3.873				3.873
Ceref	258				258
La Sasseti scarl	260				260
Circolo familiare Sasseti s.c.	2			2	0
Unipol	6.335				6.335
Imm. Palmanova S.p.A.	16.723			15.166	1.557
Coop.Filippo Corridoni	5				5
Coop. Antonietta	3				3
Nord-Ovest (ex Coopservizi)	1.033				1.033
DAR-CASA Soc. Coop.	2.298				2.298
Consorzio Ca' Granda	100.000			100.000	0
Coop. Consorzio Finanziario	237.208		2.360		239.569
Associazione culturale Alex ETXEA	500				500
Sasseti Servizi Srl	10.000				10.000
<b>Totale</b>	<b>378.499</b>		<b>2.360</b>	<b>115.168</b>	<b>265.691</b>

**Crediti**

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione
Imprese controllate	228.100	33.780		261.880	
Altri	145.329	1.976	111.867	35.438	
Arrotondamento					
	<b>373.429</b>	<b>35.756</b>	<b>111.867</b>	<b>297.318</b>	

L'incremento dei crediti verso l'Enoteca Moncalieri per € 33.780 è determinato dalla necessità di continuare a fornire all'Enoteca di Moncalieri i mezzi finanziari necessari per onorare le rate del mutuo ipotecario contratto con la Banca Popolare di Milano.

La voce Crediti verso Altri al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

- (entro i 12 mesi)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Coop. DAR	7.588	117		7.705
Coop. Antonietta	551	5		556
<b>Totale</b>	<b>8.139</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>8.261</b>

- (oltre i 12 mesi)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Crediti per cessione azienda	18.658	0		18.658
Crediti verso Ca' Granda finanziamento	111.867		111.867	0
Cauzioni attive	4.543	771		5.314
Depositi cauzionali	2.122	1.082		3.205
<b>Totale</b>	<b>137.190</b>	<b>1.853</b>	<b>111.867</b>	<b>27.177</b>

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

**C) Attivo circolante**



**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
15.132.262	10.608.950	4.523.312

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

**Rimanenze**

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

La rimanenze iscritte in bilancio al 31/12/2014 nella voce Lavori in Corso su Ordinazione sono riferite all'intervento in corso per l'area di Comune Antico.

Per tali rimanenze, si è ritenuto corretto la valutazione di tali poste secondo il criterio del costo sostenuto svalutato, che alla data del 31/12/2014 ammonta ad € 15.015.547.

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Intervento area Comune Antico	10.394.515	15.015.547	4.523.312
<b>Totale</b>	<b>10.394.515</b>	<b>15.015.547</b>	<b>4.523.312</b>

Mentre la voce Prodotti Finiti è riferita a 3 box rimasti ancora a carico della cooperativa riferiti all'intervento Pru-Bovisa Area R8 e R5, la valutazione è stata fatta al valore di mercato per € 56.944.

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Intervento area Pru-Bovisa R5 e R8	56.944	56.944	0
<b>Totale</b>	<b>56.944</b>	<b>56.944</b>	<b>0</b>

La voce "Acconti" riguarda l'anticipo per l'intervento di Comune Antico pari ad euro 59.771.

**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
620.208	472.234	147.974

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	44.703	240.578		285.281
Per crediti tributari	330.393			330.393
Verso altri	2.710	1.824		4.534
<b>Totale</b>	<b>377.806</b>	<b>242.402</b>		<b>620.208</b>

La Voce Crediti Verso clienti al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

- *Entro i 12 mesi*

Descrizione	Valore
Crediti Verso clienti	65.871
Crediti Verso clienti per ft da emettere	15.000
Fondo Svalutazione Crediti	-36.168
<b>Totale</b>	<b>44.703</b>

La Voce Crediti Verso clienti al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

- *Oltre 12 mesi*

Descrizione	Valore
Crediti Verso clienti in contenzioso	240.578
<b>Totale</b>	<b>240.578</b>

La voce Crediti Tributari al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

- Entro i 12 mesi

Descrizione	Valore
Crediti per ritenute subite su interessi attivi bancari	47
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR	23
Crediti per acconti IRAP	6.052
Crediti per acconti IRES	79.974
Crediti per IVA a nuovo	244.230
Crediti di imposta su dividendi	67
<b>Totale</b>	<b>330.393</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 31/12/2013		88.838	88.838
Utilizzo nell'esercizio		52.670	52.670
Accantonamento esercizio			
<b>Saldo al 31/12/2014</b>		<b>36.168</b>	<b>36.168</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Saldo al 31/12/2014	176.030	503.860	(327.830)
Saldo al 31/12/2013		503.860	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>176.030</b>	<b>503.860</b>	

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

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
49.308	35.486	13.822

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.

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

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

Ratei attivi	Valore
Spese da add. a soci Via Volturmo	4.302
Spese da add. a soci Via Taormina	4.858
Spese da addebitare a soci Via Val Maira	799
Interessi di mora soci/clienti	6.320
Altri interessi attivi	258
Tasi da addeb.	32.515
<b>Totale</b>	<b>49.052</b>

Risconti attivi	Valore
Fotocopiatrice Siemens-canone locaz.	126
Telefoniche	130
<b>Totale</b>	<b>256</b>

#### Passività

**A) Patrimonio netto**

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

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni	
	13.040.359	12.841.065	199.294	
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	237.903	4.900	7.585	235.218
Riserve di rivalutazione	11.917.773			11.917.773
Riserva legale	422.393			422.393
Riserva straordinaria o facoltativa	1.059.311		796.314	262.997
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1	1	(1)
<b>Utili (perdite) dell'esercizio</b>	<b>(796.314)</b>	<b>201.979</b>	<b>(796.314)</b>	<b>201.979</b>
<b>Totale</b>	<b>12.841.065</b>	<b>206.880</b>	<b>7.586</b>	<b>13.040.359</b>

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2013	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	237.903		4.900	7.585	235.218
Riserve di rivalutazione	11.917.773				11.917.773
Riserva legale	422.393				422.393
Riserva straordinaria	1.059.311			796.314	262.997
Varie altre riserve	(1)	(1)	1		(1)
Utili (perdite) dell'esercizio	(796.314)	(79.707)	281.686	(796.314)	201.979
<b>Totale</b>	<b>12.841.065</b>	<b>(79.708)</b>	<b>286.587</b>	<b>7.585</b>	<b>13.040.359</b>

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Descrizione	Numero	Valore	Capitale
Quote sociali da € 2,58	3.919	€ 2,58	10.111,02
Quote sociali da € 25,82	102	€ 25,82	2.633,64
Quote sociali da € 25,00	253	€ 25,00	6.325,00
Quote sociali da € 169,91	1.022	€ 169,91	173.648,02
Quote sociali da € 100,00	425	€ 100,00	42.500,00
<b>Totale</b>			<b>235.217,68</b>

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.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	235.218	B			
Riserve di rivalutazione	11.917.773	A, B			
Riserva legale	422.393	B			
Altre riserve	262.996	A, B, C			

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

**B) Fondi per rischi e oneri**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni	
	459.443	257.543	201.900	
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014

Per trattamento di quiescenza			
Per imposte, anche differite			
Altri	257.543	201.900	459.443
Arrotondamento			
	<b>257.543</b>	<b>201.900</b>	<b>459.443</b>

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
96.563	86.082	10.481

La variazione è così costituita:

<b>Variazioni</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2014</b>
TFR, movimenti del periodo	86.082	12.952	2.471	96.563

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

**D) Debiti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
30.365.049	26.878.835	3.486.214

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

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Oltre 5 anni</b>	<b>Totale</b>
Debiti verso soci per finanziamenti	4.867.021	6.671.225		11.538.246
Debiti verso banche	177.457	5.156.262	8.842.610	14.176.329
Acconti	410.837			410.837
Debiti verso fornitori	1.514.791			1.514.791
Debiti tributari	179.393			179.393
Debiti verso istituti di previdenza	10.722			10.722
Altri debiti	185.782	2.348.949		2.534.731
	<b>7.346.003</b>	<b>14.176.436</b>	<b>8.842.610</b>	<b>30.365.049</b>

La voce Debiti verso Banche al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Oltre 5 anni</b>	<b>Totale</b>
Popolare di Milano - Mutuo Via Val Maira	138.000	552.000	3.329.597	4.019.597
Popolare di Milano - Mutuo Via Grazioli	36.670	89.261	1.250.013	1.375.944
Popolare di Milano - Comune Antico erogazioni		4.515.000	4.263.000	8.778.000
Popolare di Milano - Finanziamento	2.615	0	0	2.615
Popolare di Milano - Carta di credito	172			172
<b>Totale</b>	<b>177.457</b>	<b>5.156.261</b>	<b>8.842.610</b>	<b>14.176.156</b>

La voce Debiti per acconti al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2014</b>
Acconti in conto costruzioni Via Val Maira	266.402
Acconti in conto costruzioni Via C. da Pistoia	976
Acconti in conto costruzioni Viale F. Testi	7.959
Deposito cauzionale infruttifero "Grazioli"	133.000
Deposito cauzionale infruttifero "Comune Antico"	2.500
<b>Totale</b>	<b>410.837</b>

La voce Debiti Previdenziali al 31/12/2014 risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2014
Debiti verso INPS	9.012
Debiti verso INAIL	1.710
<b>Totale</b>	<b>10.722</b>

La voce Debiti verso Altri al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

- *Entro i 12 mesi*

Descrizione	31/12/2014
Debiti per retribuzioni nette dipendenti	3.092
Debiti diversi verso soci	18.502
Debiti per eccedenze su libretti soci	46.600
Debiti per cauzioni abitazioni transitorie	1.170
Debiti per cauzioni commerciali	757
Debiti per compensi	535
Debiti verso terzi	115.126
<b>Totale</b>	<b>185.782</b>

- *Oltre i 12 mesi*

Descrizione	31/12/2014
Debiti per depositi certificati infruttiferi soci	1.544.013
Debiti verso ex soci per quote sociali	4.948
Debiti per depositi cauzionali commerciali	58.341
Debiti per depositi cauzionali abitativi	380
Depositi per prenotazione alloggi	69.000
Depositi per depositi cauzionali infruttiferi	807
Debiti vs terzi per cessione crediti	671.460
<b>Totale</b>	<b>2.348.949</b>

La voce Debiti verso Soci per finanziamenti al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

- *Entro i 12 mesi*

Descrizione	Valore
Deposito Sociale libretti liberi	2.122.997
Deposito Sociale vincolato	2.744.024
<b>Totale</b>	<b>4.867.021</b>

- *Oltre i 12 mesi*

Descrizione	Valore
Deposito Sociale vincolato 2 anni	1.060.140
Deposito Sociale vincolato 3 anni	5.611.085
<b>Totale</b>	<b>6.671.225</b>

Le variazioni dei movimenti intervenuti nella voce Debiti Verso soci per Finanziamenti, risultano così riassunte:

Descrizione	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>11.089.061,73</b>
Versamenti	6.258.811,05
Interessi lordi liquidati nell'esercizio	-390.558,56
Ritenuta fiscale su interessi lordi corrisposti	100.474,04
Spese di gestione e tenuta libretti	6.441,63
Prelievi	5.809.627,34
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>11.538.245,44</b>

Di seguito si riporta la tabella dell'ammontare del prestito sociale messa in relazione con il numero dei soci nei vari esercizi:

	2010	2011	2012	2013	2014
<i>Prestito sociale (Euro)</i>	<b>10.074.237</b>	<b>10.235.561</b>	<b>10.362.946</b>	<b>11.089.062</b>	<b>11.538.245</b>
<i>n. soci alla data di chiusura del bilancio</i>	2.821	2.882	2.896	2.901	2.892
<i>n. soci ammessi nell'anno</i>	78	119	47	48	24
<i>n. soci receduti nell'anno</i>	33	58	33	43	33

**Debiti verso soci per Finanziamenti (prestiti sociali)**

Una voce significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2014 è pari ad Euro 11.538.245.

Il prestito sociale libero è allocato fra i debiti a vista, quindi tutti entro i 12 mesi, ad esclusione dei libretti vincolati a due o a tre anni, anche se la storia di tali prestiti, sia nella nostra che nelle altre cooperative a proprietà indivisa conferma un costante incremento che va al di là della capitalizzazione degli interessi.

Infatti, l'andamento dei prestiti da soci nella secolare attività della cooperativa non ha quasi mai registrato decrementi tra un esercizio e l'altro, al punto che l'allocazione fra i debiti a vista appare assolutamente impropria.

Il prestito da soci rappresenta la forma lineare e storica di finanziamento esterno (ancorché effettuato dai soci), per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa ed è finalizzato esclusivamente al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

1) per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

2) per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme, anche grazie alle agevolazioni fiscali di cui godono gli interessi nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che concede una agevolazione nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è di Euro 72.187,25;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della Legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura ridotta del 12,5%, applicata a titolo d'imposta.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che *"Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**".*

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.Lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche che siano iscritti da almeno tre mesi nel libro soci.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. Nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare della Banca d'Italia 02/12/1994).

codice	descrizione	Valore
a	Prestito sociale	11.538.245
b	Patrimonio netto	12.841.066
c	Valore degli immobili	28.278.968
d	Valore ICI	13.737.853
e	diff (d-c)/2 (50%)	0
f	P.N. + 50% diff	12.841.066
g	3 volte f	38.523.198
<b>Rapporto a/g</b>		<b>0,2995</b>

Sulla base dei dati di bilancio 2014, come mostra la precedente tabella, 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.

Per effetto della rivalutazione degli immobili il patrimonio netto della cooperativa ammonta ad euro 12.841.066 così che la cooperativa può raccogliere prestiti da soci per un ammontare complessivo pari a 38 milioni di euro circa. Ciò vuol dire che le garanzie per i soci depositanti sono ai massimi livelli.

La voce Debiti verso Fornitori al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2014
Debiti verso fornitori per beni e servizi	1.459.544
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	55.247
<b>Totale</b>	<b>1.514.791</b>

La voce Debiti verso Tributaristi al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2014
Debiti per IRES accantonata nell'esercizio	74.409
Debiti per IRAP accantonata nell'esercizio	5.298
Debiti per ritenute IRPEF e addizionali dipendenti	6.340
Debiti per ritenute IRPEF autonomi	2.725
Debiti per ritenute IRPEF collaboratori	569
Debiti per ritenuta sul prestito sociale	90.052
<b>Totale</b>	<b>179.393</b>

#### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.229.244	1.010.439	218.805

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2014, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi	351.179
Rateo P.O.R. - Regione Lombardia	878.065
	<b>1.229.244</b>

#### Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	43.820.434	43.820.434	
Altri conti d'ordine			
	<b>43.820.434</b>	<b>43.820.434</b>	

I conti d'ordine risultano così dettagliati:

- *garanzie reali su mutui ipotecari contratti:*

Garanzie reali verso terzi - ipoteche	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Banca Popolare di Milano - Via Val Maira	9.200.000			9.200.000
Banca Popolare di Milano - Viale Fulvio Testi	347.789			347.789
Banca Popolare di Milano - Comune Antico	24.000.000			24.000.000
Banca Popolare di Milano - Villaggio Grazioli	4.500.000			4.500.000
<b>Totale</b>	<b>38.047.789</b>			<b>38.047.789</b>

- *Fidejussioni rilasciate in favore di terzi:*

Sistema improprio dei rischi - Fidejussioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Fidejussioni Consorzio Cà Granda	5.517.531			5.517.531
Fidejussioni Coopfond	149.114			149.114
Fidejussioni per rimborso IVA	106.000			106.000
<b>Totale</b>	<b>5.772.645</b>			<b>5.772.645</b>

**Conto economico****A) Valore della produzione**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	6.236.675	3.034.138	3.202.537
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.561.562	1.572.153	(10.591)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	4.621.032	1.408.692	3.212.340
Altri ricavi e proventi	54.081	53.293	788
<b>Totale</b>	<b>6.236.675</b>	<b>3.034.138</b>	<b>3.202.537</b>

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

**Ricavi per categoria di attività**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi per canoni di godimento e locazioni alloggi	695.969	680.872	15.097
Ricavi per canoni di godimento commerciali	249.693	293.601	-43.909
Ricavi per locazioni box	23.956	22.884	1.071
Recupero spese gestione ordinaria alloggi	486.987	486.978	9
Recupero spese gestione ordinaria commerciali	64.249	74.472	-10.223
Ricavi diversi per noleggio attrezzature	11.484	13.346	-1.862
Ricavi per cessione immobili	29.224		29.224
<b>Totale</b>	<b>1.561.562</b>	<b>1.572.153</b>	<b>-10.591</b>

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Tassa ammissione soci	7.669	8.021	-352
Altri ricavi e proventi	46.412	45.272	1.140
<b>Totale</b>	<b>54.081</b>	<b>53.293</b>	<b>788</b>

**B) Costi della produzione**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	5.505.264	2.994.983	2.510.281

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.742	5.788	(46)
Servizi	5.132.362	2.589.825	2.542.537
Salari e stipendi	115.924	118.016	(2.092)
Oneri sociali	35.383	35.862	(479)
Trattamento di fine rapporto	12.952	12.386	566
Altri costi del personale	4.297	4.498	(201)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.700	6.589	(3.889)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	44.651	49.902	(5.251)
Oneri diversi di gestione	151.253	172.117	(20.864)
<b>Totale</b>	<b>5.505.264</b>	<b>2.994.983</b>	<b>2.510.281</b>

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

**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.

**Spese per servizi**

Il dettaglio della voce Spese per Servizi al 31/12/2014, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Energia elettrica uffici	3.273	4.073	-800
Acqua	21.652	20.233	1.419
Riscaldamento ufficio	859	1.552	-693
Manutenzione immobili commerciali	652	1.189	-537
Manutenzione ord.fabbricati	89.299	71.933	17.367
Manutenz. ordin. antenne e citof.	0	0	0
Compensi ai sindaci	15.800	15.800	0
Compensi ad amministratori	8.588	14.486	-5.898
Certificazione bilancio	16.890	12.947	3.943
Pulizia uffici	5.980	8.755	-2.775
Manutenzione ascensore	26.072	11.234	14.838
Altre manutenzioni ordinarie uffici	0	0	0
Manutenzione ordinaria Impianti	0	0	0
Manutenzione macchine ufficio	0	0	0
Spese legali , notarili	15.123	5.799	9.324
Consulenze tecniche	29.437	64.051	-34.614
Contabili e amministrative	3.503	3.738	-235
Buoni pasto	2.894	3.208	-314
Spese telefoniche	6.215	6.549	-335
Spese postali e valori bollati	3.917	3.095	822
Assicurazioni uffici	6.809	4.102	2.707
Assicurazioni generali fabbricati	15.565	15.565	0
Rimborsi spese a piè di lista	12.834	14.618	-1.784
Spese generali - privacy	1.688	1.801	-113
Spese varie ufficio	3.005	0	3.005
Energia elettrica	27.455	25.259	2.196
Servizio antincendio	1.130	914	217
Servizio giardino	4.008	5.596	-1.588
Viaggi e trasferte	277	0	277
Pubblicità	7.937	4.422	3.515
Rappresentanza	417	0	417
Riscaldamento consumo metano	76.508	112.610	-36.102
Manutenzione e conduzione caldaia	9.686	8.319	1.367
Spese bancarie	5.332	4.963	369
Spese appartamenti proprietà ex prato	36.235	53.748	-17.513
Spese condominiali per uffici	10.310	9.855	456
Pulizia e rimozione rifiuti	30.497	28.403	2.094
Convegni, seminari e corsi	882	0	882
<b>Totale</b>	<b>500.728</b>	<b>538.816</b>	<b>-38.089</b>

Le spese relative all'intervento "Comune Antico" classificate nei servizi sono di seguito dettagliate:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
- Comune Antico - Spese bancarie	3.010	977	2.033
- Comune Antico - Oneri finanziari	248.973	0	248.973
- Comune Antico - Consulenze	70.671	84.709	-14.039
- Comune Antico - Spese tecniche	68.032	93.813	-25.782
- Comune Antico -Demolizione e bonifica	0	6.200	-6.200
- Comune Antico - Assicurazioni	6.098	5.408	691
- Comune Antico - Acqua elettricità	0	2	-2
- Comune Antico - oneri sociali e amministrative varie	14.840	14.129	711
- Comune Antico - imposta IMU	53.160	0	53.160
- Comune Antico - spese varie	66.881	2.199	64.681
- Costi costruzione Comune Antico	4.083.015	1.819.088	2.263.927
Derattizzazione	2.425	2.360	65
Altre spese varie immobili dati in godimento	14.530	22.123	-7.592
Spese gestione amministrativa corrente	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>4.631.635</b>	<b>2.051.008</b>	<b>2.580.626</b>

**Oneri diversi di gestione**

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Imposta Comunale IMU immobili patrimonio	0	88.628	-88.628
Imposta Comunale IMU intervento Comune Antico	117.454	50.431	67.023
IVA indetraibile per pro-rata annuale	5.962	4.820	1.142
Vidimazioni - diritti e depositi	712	907	-195
Spese registrazione contratti	3.303	1.903	1.401
TARSU/ TARES	4.104	5.735	-1.631
Tassa Passo Carraio	1.402	840	562
Imposta sostitutiva	6.353	3.055	3.298
CCIAA (incombenze fiscali / societarie)	483	168	315
Contributi associativi	2.000	0	2.000
Erogazioni liberali	431	2.500	-2.069
Oneri di utilità sociali - iniziative sociali	7.562	9.116	-1.554
Contributi di revisione	0	3.927	-3.927
Multe e ammende	1.487	87	1.400
<b>Totale</b>	<b>151.253</b>	<b>172.117</b>	<b>-20.864</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(658.345)	(839.963)	181.618

**Proventi finanziari**

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Da partecipazione	8.797	2.340	6.457
Proventi diversi dai precedenti	4.012	4.431	(419)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(671.154)	(846.734)	175.580
	<b>(658.345)</b>	<b>(839.963)</b>	<b>181.618</b>

**Proventi da partecipazioni**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Dividendi	8.797
	<b>8.797</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	358
Altri proventi	3.258
Abbuoni	396
	<b>4.012</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Totale
Interessi bancari	140
Interessi medio credito	278.889
Sconti o oneri finanziari	945
Interessi su finanziamenti	391.179
Arrotondamento	1
	<b>671.154</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
208.620	89.337	119.283

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Plusvalenze da alienazioni	219.414	Errata imputazione intervento Comune Antico	100.000
Sopravvenienze attive	16.559	Maggior stanziamento imposte 2012	8.253
Varie	2.228	Varie	48
<b>Totale proventi</b>	<b>238.201</b>	<b>Totale proventi</b>	<b>108.301</b>
Ft Metodi Aziendali integrati	(3.000)	Furto cassa Val Maira	(4.215)
Decreto ingiuntivo Negri	(658)	Conguaglio parco Grazioli	(5.932)
Spese condominiali Pianell	(2.172)	Pedita hobag	(7.500)
Legacoop anno 2013	(2.000)	Decreto Ing.Negri 2011	(658)
Sopravv.Cons. Ca'Granda	(20.163)	Libretto Raggi/Valerani	(213)
Varie	(1.586)	Varie	(446)
Totale oneri	(29.581)	Totale oneri	(18.964)
<b>208.620</b>			<b>89.337</b>

### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
79.707	84.843	(5.136)

Imposte	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES	74.409	78.881	(4.472)
IRAP	5.298	5.962	(664)
	<b>79.707</b>	<b>84.843</b>	<b>(5.136)</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	281.686	
Onere fiscale teorico %	27,5	77.464
- Variazioni in aumento della base imponibile:		
Reddito dei terreni e dei fabbricati	636.683	
Spese relative agli immobili	354.639	
Imposte non deducibili	118.941	
Interessi passivi non deducibili	261.507	
Erogazioni liberali	7.993	
Sopravvenienze passive	29.579	
Ammortamenti non deducibili	11.660	
Altre variazioni in aumento	8.976	
<b>Totale variazioni in aumento:</b>	<b>1.429.978</b>	
- Variazioni in diminuzione della base imponibile:		
Proventi e rimborsi riferiti agli immobili	1.149.425	
Deduzione abitazione principale coop.edilizie	90.404	
Deduzione utile a riserva e fondi mutualistici	115.128	
Art.21, c.10 L.449/97	42.413	
20%IMU beni strumentali	5.751	
<b>Totale variazioni in diminuzione:</b>	<b>1.403.121</b>	
<b>Reddito Imponibile Lordo</b>	<b>308.542</b>	
A.C.E - ART. 1 d.l. 201/2011	37.964	
<b>Reddito Imponibile Netto</b>	<b>270.578</b>	
<b>Onere fiscale effettivo %</b>	<b>27,50</b>	<b>74.409</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del D.Lgs. 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo Decreto Legislativo. La base imponibile è costituita pertanto solo dalle retribuzioni spettanti al personale dipendente.

<b>Base imponibile delle Cooperative Edilizie</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	115.924	
Redditi assimilati ai lavoratori dipendenti		
Compensi erogati per collaborazioni coordinate continuative	27.650	
Compensi per lavoro autonomo non esercitato abitualmente	270	
<b>Base imponibile lorda IRAP:</b>	<b>143.844</b>	
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97:	8.000	
<b>Base imponibile netta IRAP:</b>	<b>135.844</b>	
<b>Onere fiscale aliquota IRAP al 3,90%</b>	<b>3,90</b>	<b>5.298</b>

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

#### **Fiscalità differita / anticipata**

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

#### **Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

#### **Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

#### **Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate**

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

#### **Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

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

#### **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.).

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	8.588
Collegio sindacale	15.800

#### **Rendiconto finanziario**

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

<b>Descrizione</b>	<b>esercizio 31/12/2014</b>	<b>esercizio 31/12/2013</b>
<b>A. Flusso finanziario della gestione reddituale</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	201.979	(796.314)
Imposte sul reddito	79.707	84.843
Interessi passivi (interessi attivi)	667.142	842.303
(Dividendi)	(8.797)	(2.340)
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5	219.414	

<b>Totale (plusvalenze) / minusvalenze derivanti da cessione relative a:</b>	(219.414)	
di cui immobilizzazioni materiali	(219.414)	
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	720.617	128.492
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita</b>		
Accantonamenti ai fondi	214.852	100.216
Ammortamenti delle immobilizzazioni	47.351	56.491
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	262.203	156.707
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(4.523.312)	(1.566.184)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	3.447	110.370
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	206.806	888.106
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(13.822)	17.877
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	218.805	(166.350)
Altre variazioni del capitale circolante netto	322.199	221.553
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	(3.785.877)	(494.628)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(667.142)	(842.303)
(Imposte sul reddito pagate)	(108.664)	(49.731)
Dividendi incassati	8.797	2.340
(Utilizzo dei fondi)	(2.471)	(151)
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	(769.480)	(889.845)
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)</b>	(3.572.537)	(1.099.274)
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	224.043	(393.070)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(227.359)	(393.070)
	451.402	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(1.415)	(2.238)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(3.300)	(2.872)
	1.885	634
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	188.919	(40.811)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(38.116)	(200.859)
	227.035	160.048
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	411.547	(436.119)
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(25.599)	25.909
Accensione finanziamenti	2.860.344	1.716.958
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(1.585)	(436)
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	2.833.160	1.742.431
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	(327.830)	207.038
Disponibilità liquide iniziali	503.860	296.822
Disponibilità liquide finali	176.030	503.860
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA'</b>	(327.830)	207.038

## LIQUIDE

**Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)**

Gli amministratori ed i sindaci della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che, con riferimento ai ricavi di cui alla voce A1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile.

Infatti:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni						
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%	
ESERCIZIO	2011	2.308.226	100%	1.804.210	78,16%	504.016	21,84%	
ESERCIZIO	2012	1.789.407	100%	1.342.684	75,04%	446.723	24,96%	
ESERCIZIO	2013	1.572.153	100%	1.066.405	67,83%	505.748	32,17%	
ESERCIZIO	2014	1.561.562	100%	1.139.947	73,00%	421.615	27,00%	

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Francesco Tripodi*

“Io sottoscritto Francesco Tripodi, legale rappresentante della Società C.Ab. Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.”

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Francesco Tripodi*