

Info Anagrafiche

Bilancio al:	31-12-2015
Informazioni generali sull'impresa	
Dati anagrafici	
Denominazione:	ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA
Sede:	20162 MILANO (MI) VIA HERMADA, 14
Capitale sociale:	416649
Capitale sociale interamente versato:	no
Codice CCIAA:	MI
Partita IVA:	07251430968
Codice fiscale:	07251430968
Numero REA:	1947639
Forma giuridica:	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO):	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	no
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	A210325

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata		
Parte da richiamare	600	150
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	600	150
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	168.959	212.705
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre	188.313	193.508
Totale immobilizzazioni immateriali	357.272	406.213
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	325.962.324	326.490.041
2) impianti e macchinario	4.407.434	5.209.970
3) attrezzature industriali e commerciali		
4) altri beni	176.719	246.853
5) immobilizzazioni in corso e acconti.		
Totale immobilizzazioni materiali	330.546.477	331.946.864
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate	398.476	398.476

c) imprese controllanti		
d) altre imprese	196.395	209.614
Totale partecipazioni	594.871	608.090
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo		20.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	38.437	31.733
Totale crediti verso altri	38.437	51.733
Totale crediti	38.437	51.733
3) altri titoli		
4) azioni proprie		
azioni proprie, valore nominale complessivo		
Totale immobilizzazioni finanziarie	633.308	659.823
Totale immobilizzazioni (B)	331.537.057	333.012.900
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione	1.812.913	1.812.913
4) prodotti finiti e merci	6.183.207	9.483.805
5) acconti		
Totale rimanenze	7.996.120	11.296.718
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.012.477	3.397.178
esigibili oltre l'esercizio successivo	313.782	153.275
Totale crediti verso clienti	3.326.259	3.550.453
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.071.509	2.271.011
esigibili oltre l'esercizio successivo	101.406	128.754
Totale crediti tributari	1.172.915	2.399.765
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale imposte anticipate		

5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	139.277	478.851
esigibili oltre l'esercizio successivo	73.126	81.949
Totale crediti verso altri	212.403	560.800
Totale crediti	4.711.577	6.511.018
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) azioni proprie		
azioni proprie, valore nominale complessivo		
6) altri titoli.	11.394.664	8.791.415
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.394.664	8.791.415
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.481.169	5.349.350
2) assegni		
3) danaro e valori in cassa	33.290	36.280
Totale disponibilità liquide	4.514.459	5.385.630
Totale attivo circolante (C)	28.616.820	31.984.781
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	194.128	299.506
Disaggio su prestiti		
Totale ratei e risconti (D)	194.128	299.506
Totale attivo	360.348.605	365.297.337
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	416.649	398.934
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV - Riserva legale	9.531.991	9.309.562
V - Riserve statutarie		
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	3.721.527	3.721.527
Riserva per acquisto azioni proprie		
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi		
Varie altre riserve	5	1
Totale altre riserve	3.721.532	3.721.528
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	343.502	229.308
Copertura parziale perdita d'esercizio		
Utile (perdita) residua	343.502	229.308
Totale patrimonio netto	231.126.880	230.772.538
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		

2) per imposte, anche differite		
3) altri	957.384	1.053.683
Totale fondi per rischi ed oneri	957.384	1.053.683
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	726.645	780.927
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.322.689	57.223.726
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.211.042	9.647.049
Totale debiti verso soci per finanziamenti	62.533.731	66.870.775
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.411.633	7.924.903
esigibili oltre l'esercizio successivo	49.994.814	44.711.618
Totale debiti verso banche	52.406.447	52.636.521
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.242.508	1.334.884
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.089.088	4.834.490
Totale acconti	6.331.596	6.169.374
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.123.511	3.470.786
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	3.123.511	3.470.786
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso controllanti		
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	675.488	1.043.779
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti tributari	675.488	1.043.779
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.580	72.495
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.580	72.495
14) altri debiti		

esigibili entro l'esercizio successivo	558.511	393.560
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale altri debiti	558.511	393.560
Totale debiti	125.691.864	130.657.290
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	1.845.832	2.032.899
Aggio su prestiti		
Totale ratei e risconti	1.845.832	2.032.899
Totale passivo	360.348.605	365.297.337

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	6.242.251	6.476.335
Totale fideiussioni	6.242.251	6.476.335
Avalli		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese		
Totale avalli		
Altre garanzie personali		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese		
Totale altre garanzie personali		
Garanzie reali		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	108.779.000	113.999.000
Totale garanzie reali	108.779.000	113.999.000
Altri rischi		
crediti ceduti		
altri		
Totale altri rischi		
Totale rischi assunti dall'impresa	115.021.251	120.475.335
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa		
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione		
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato		
beni presso l'impresa in pegno o cauzione		
altro		
Totale beni di terzi presso l'impresa		
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	15.595.172	16.533.170
Totale conti d'ordine	130.616.423	137.008.505

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.774.225	15.717.417
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.558.444)	(1.943.671)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	311.437	293.565
altri	1.672.526	1.164.522
Totale altri ricavi e proventi	1.983.963	1.458.087
Totale valore della produzione	16.199.744	15.231.833
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.709	30.517
7) per servizi	6.853.434	6.521.449
8) per godimento di beni di terzi	175.669	178.003
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.303.618	1.335.391
b) oneri sociali	333.155	356.472
c) trattamento di fine rapporto	94.590	96.826
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	77.946	94.248
Totale costi per il personale	1.809.309	1.882.937
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	122.111	139.786
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.456.335	1.543.586
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	700.000	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	337.500	157.930
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.615.946	1.841.302
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi	360.000	
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	1.419.560	1.407.710
Totale costi della produzione	13.250.627	11.861.918
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.949.117	3.369.915
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
altri	31	47.145
Totale proventi da partecipazioni	31	47.145
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
altri	2.062	2.958
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.062	2.958
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	193.897	

d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
altri	8.655	287.088
Totale proventi diversi dai precedenti	8.655	287.088
Totale altri proventi finanziari	204.614	290.046
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
altri	2.249.096	2.669.939
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.249.096	2.669.939
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.044.451)	(2.332.748)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni		806.396
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
Totale svalutazioni		806.396
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)		(806.396)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	5	93.381
altri	68.163	964.641
Totale proventi	68.168	1.058.022
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	247	266.082
imposte relative ad esercizi precedenti		15.701
altri	273.784	250.368
Totale oneri	274.031	532.151
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(205.863)	525.871
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	698.803	756.642
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	355.301	527.334
imposte differite		
imposte anticipate		
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	355.301	527.334
23) Utile (perdita) dell'esercizio	343.502	229.308

Introduzione, nota integrativa

Signori soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio

pari a Euro 343.502.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci persone fisiche regolarmente iscritti. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Gli organi della cooperativa sono quelli previsti dallo statuto: al vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione.

L'adesione ai consorzi cooperativi non attribuisce, ai predetti consorzi, alcuna funzione di direzione e coordinamento nei confronti della cooperativa

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.

Nella nota integrativa i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci ai sensi dell'articolo 2545-sexies del codice civile.

Deroghe

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

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.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 la medesima ragione la Cooperativa non ha effettuato lo scorporo del valore dei terreni dai suddetti fabbricati in quanto la separazione dei due importi non modifica la sostanza del bilancio.

Per il fabbricati costituiti dalle sedi della Cooperativa l'ammortamento è effettuato con l'aliquota del 3%; pertanto per tali cespiti, nel 2015, la Cooperativa, in base a quanto disposto dal nuovo testo dell'OIC 16, ha effettuato lo scorporo del valore dei terreni.

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.

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	115.021.251	120.475.335	(5.454.084)
Altri conti d'ordine	15.595.172	16.533.170	(937.998)
	130.616.423	137.008.505	(6.392.082)

Il dettaglio dei rischi assunti dall'impresa, che al 31/12/2015 ammontano ad € 130.616.423, viene di seguito indicato:

<u>IPOTECHE</u>	Banca	2014	2015
Mutuo Ornato 7 n.61381098	Intesa	3.600.000	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	Intesa	1.875.000	1.875.000
PMS (10.600) n.60643694	Intesa	21.200.000	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	Intesa	5.250.000	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	Intesa	3.000.000	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	Unipol	2.000.000	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	Unipol	6.000.000	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	BPM	3.500.000	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	BPM	2.200.000	2.200.000
Mutuo Davanzati Autorimessa n.61383299	Intesa	750.000	750.000
Mutuo Davanzati Mansarde n.61375957	Intesa	1.650.000	1.650.000
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 370074005500	Intesa	12.000.000	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	BPM	2.400.000	2.400.000
Mutuo Neg.Caianello (280) n. 73019023	Intesa	560.000	560.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	BPM	16.600.000	16.600.000
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	B. Desio	3.000.000	3.000.000
Mutuo (1.500) n. 200/40002456	Biver	3.000.000	3.000.000
Mutuo Ipotecario Grazioli	BPM	1.035.000	1.035.000
Mutuo Ipotecario Scarsellini	BPM	7.794.000	2.574.000
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	BPM	9.025.000	9.025.000
Mutuo Ipotecario Robecco sul Naviglio	BPM	7.560.000	7.560.000
TOTALE IPOTECHE		113.999.000	108.779.000

FIDEJUSSIONI

FIDEJUSSIONI RILASCIATE	2014	2015
Fidejussione op.Urb.Palanzone	70.000	0
Fidejussione gar.rateazione contenzioso IVA	201.274	201.274
Assicurazioni per fidejussioni ex CCG	331.172	331.172
Fidejussioni oneri Scarsellini ex CCG	735.532	735.532
Fidejussioni CCFS (Gerenzano) ex CCG	102.480	102.480
Fidejussioni Residenze Tiziana ex CCG	1.860.000	930.000
TOTALE FIDEJUSSIONI RILASCIATE	3.300.458	2.300.458

FIDEJUSSIONI RIMB. IVA	2014	2015
Fidejussione Rimb.IVA 2009	1.312.009	1.312.009
Fidejussione Rimb.IVA 2010	1.209.433	1.209.433
Fidejussione Rimb.IVA 2011	654.434	654.434
Fidejussione Rimb.IVA 2012		765.916
TOTALE FIDEJUSSIONI RIMB.IVA	3.175.877	3.941.794

ALTRI CONTI D'ORDINE

Manut. Straordinarie da recuperare dai soci	16.533.170	15.595.172
TOTALE CTI D'ORDINE	137.008.504	130.616.423

Nell'ambito degli interventi manutentivi, soprattutto di carattere straordinario, sistematicamente eseguiti sugli immobili sociali, il CdA della Cooperativa Edificatrice di Niguarda aveva predisposto piani di manutenzioni pluriennali con un preciso programma di ammodernamento e con la previsione delle quote a carico dei soci assegnatari degli alloggi che all'uopo informati hanno aderito alle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

Nel rispetto del codice civile e dei principi contabili (OIC n. 15) nel caso di specie si tratterebbe di crediti esigibili dai soci assegnatari (anche dei futuri soci assegnatari che dovessero subentrare nelle assegnazioni degli attuali) da allocare nell'apposita voce dell'attivo dello Stato Patrimoniale (C II Attivo circolante, crediti verso soci/clienti, con separata indicazione della quota esigibile entro l'esercizio e quelle esigibili oltre). Tuttavia, fin dall'origine, tale voce è stata considerata quale impegno dei soci a favore della cooperativa e, quindi, allocata nei conti d'ordine, con il consenso del Collegio Sindacale, dei revisori legali, delle società di revisione e senza alcun rilievo da parte degli ispettori ministeriali in occasione delle ispezioni di legge.

Al precipuo scopo di mantenere invariati i criteri di redazione dei bilanci precedenti, si ritiene di mantenere nella voce in parola gli importi che i soci si sono impegnati di rimborsare alla cooperativa.

Va ricordato che i costi di tale programma di manutenzione straordinaria, che ha riguardato numerosi interventi negli stabili della ex Cooperativa Edificatrice di Niguarda, sono stati posti a carico di tutti gli assegnatari degli alloggi della stessa Edificatrice, con un criterio di ripartizione uguale ed ispirato a principi di solidarietà.

nel corso del 2016 si è concluso l'ultimo intervento previsto dal programma concordato prima della nascita di Abitare; la spesa totale potrà così essere consuntivata e posta in ammortamento definitivo.

È auspicato di questo Consiglio di Amministrazione ridurre la quota annua posta a carico dei Soci e i tempi di recupero il più possibile, al fine di renderli simili al profilo di rimborso dei mutui corrispondenti accesi all'epoca degli interventi.

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;

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

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		12.552.548	100%	12.021.377	95,77%	531.171	4,23%
Esercizio	2012		13.529.749	100%	12.952.432	95,73%	577.317	4,27%
Esercizio	2013		13.277.328	100%	12.589.657	94,82%	687.671	5,18%
Esercizio	2014		15.717.417	100%	14.846.312	94,46%	871.105	5,54%
Esercizio	2015		17.774.225	100%	16.824.693	94,66%	949.533	5,34%

Introduzione, nota integrativa attivo

Introduzione, 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
600	150	450

Descrizione	Importo sottoscritto	Importo richiamato
Soci Ordinari	600	
Totale	600	

La somma esposta evidenzia il credito verso alcuni Soci espulsi per morosità e riammessi a fine anno per aver assolto ai debiti accumulati verso la Società o aver sottoscritto e iniziato a rispettare un piano di rientro.

Analisi delle variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati			
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	150	450	600
Totale crediti per versamenti dovuti	150	450	600

Commento, variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Introduzione, immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
357.272	406.213	(48.941)

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.

I costi di impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, pubblicità con utilità pluriennale, nonché gli oneri connessi alla fusione con il Consorzio Ca' Granda, sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

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.

Introduzione, movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali (prospetto)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	212.705						193.508	406.213
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)								
Svalutazioni								
Valore di bilancio	212.705						193.508	406.213
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni							73.169	73.169
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)							(1)	(1)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio	43.746						78.365	122.111
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								

Totale variazioni	(43.746)						(5.195)	(48.941)
Valore di fine esercizio								
Costo	168.959						718.684	887.643
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)							530.371	530.371
Svalutazioni								
Valore di bilancio	168.959						188.313	357.272

Commento, movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Le variazioni intervenute nel corso del 2015 sono così ricostruite:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Programmi Software	399.361	390.659	8.702
Marchi	1.602	1.602	-
Spese per studi e ricerche	99.119	99.119	-
Altre spese pluriennali	108.856	109.444	- 588
Attestati certificazione energetica	109.746	122.473	- 12.727
Costi d'impianto e di ampliamento	168.959	212.705	- 43.746
Immobilizzazioni immateriali in corso	-	-	-
(Fondo ammortamento spese studi e ricerche)	- 16.000	- 16.000	-
(Fondo ammortamento altre spese pluriennali)	- 514.371	- 513.789	- 582
TOTALE	357.272	406.213	- 48.941

L'incremento della voce Programmi software è dovuto al cambio del software di contabilità effettuato nella seconda metà del 2015.

Commento, immobilizzazioni immateriali

Wizard_EE

Introduzione, immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
330.546.477	331.946.864	(1.400.387)

Introduzione, movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e, salvo quanto precisato nel capitolo precedente per quanto riguarda gli immobili residenziali, rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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 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:

- fabbricati su terreni in diritto di superficie: in base alla durata della concessione

altri beni:

- Ufficio e sede della cooperativa, sede Zanoli, immobili strumentali Livigno Abba Davanzati	3%
- accessori fabbricati	6,67%
- mobili e arredi:	12%
- macchine d'ufficio ed elaboratori elettronici:	20%
- autoveicoli da trasporto:	25%
- attrezzature minori:	15%
- impianti generici:	10%
- impianti specifici:	15%
- impianto fotovoltaico	9%
- impianto di comunicazione interna	25%
- centrali termiche	5,55%

Gli immobili in diritto di superficie sono i seguenti:

- Immobile di via Empoli 9 - convenzione del 02/04/1986 durata 90 anni – anni residui: 62;
- Immobile di via Grassini - convenzione del 1989 durata 90 anni - anni residui: 65;
- Box di via Hermada n. 23 - convenzione dal 14/10/1986 durata 90 anni – anni residui: 62.

Nell'esercizio di acquisizione le predette aliquote sono ridotte alla metà.

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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di natura incrementativa, in quanto sostenute allo scopo di aumentare la vita utile del bene e/o di aumentarne la sicurezza, vengono attribuite al cespite al quale si riferiscono, mentre quelli finalizzati a preservarne la vita utile vengono iscritti a Conto Economico.

Si segnala che gli immobili sociali, già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e legge 19 marzo 1983, n. 72 (Visentini bis), figurano in bilancio, già dall'esercizio chiuso al 31/12/2008, per il valore attribuito con riferimento al Decreto Legge 29 novembre, 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori rilevati dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Si ricorda infine che, a fini prudenziali, tra i valori minimi e massimi attribuiti alle diverse categorie di immobili sono stati considerati solo quelli minimi con una riduzione del 30%. Per un dettaglio dei criteri e dei calcoli della rivalutazioni si rimanda alla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2008.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	112.067.752
Rivalutazione monetaria	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.479.519)
Saldo al 31/12/2014	326.490.041
Acquisizione dell'esercizio	562.254
Svalutazione dell'esercizio	(700.000)
Giroconti positivi (riclassificazione)	136.888
Giroconti negativi (riclassificazione)	(136.888)
Ammortamenti dell'esercizio	(389.971)
Saldo al 31/12/2015	325.962.324

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	13.129.805
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.919.835)

Saldo al 31/12/2014	5.209.970
Acquisizione dell'esercizio	234.336
Ammortamenti dell'esercizio	(1.036.872)
Saldo al 31/12/2015	4.407.434

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	1.369.932
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.123.079)
Saldo al 31/12/2014	246.853
Acquisizione dell'esercizio	(40.642)
Ammortamenti dell'esercizio	(29.492)
Saldo al 31/12/2015	176.719

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	112.067.752	13.129.805		1.369.932		126.567.489
Rivalutazioni	221.901.808					221.901.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.479.519	7.919.835		1.123.079		16.522.433
Svalutazioni						
Valore di bilancio	326.490.041	5.209.970		246.853		331.946.864
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	562.254	234.336		(40.642)		755.948
Riclassifiche (del valore di bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)						
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	389.971	1.036.872		29.492		1.456.335
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	700.000					700.000
Altre variazioni						
Totale variazioni	(527.717)	(802.536)		(70.134)		(1.400.387)
Valore di fine esercizio						
Costo	112.630.006	13.305.384		1.382.357		127.317.747
Rivalutazioni	221.901.808					221.901.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.869.490	8.897.950		1.205.638		17.973.078
Svalutazioni	700.000					700.000
Valore di bilancio		4.407.434		176.719		

	325.962.324				330.546.477
--	-------------	--	--	--	-------------

Commento, movimenti delle immobilizzazioni materiali

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 31/12/2015 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.

A partire dall'esercizio chiuso al 31/12/2015 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.

In applicazione di quanto prescritto dal nuovo testo dell'OIC 16, la Cooperativa ha proceduto ad effettuare un impairment test sul valore degli immobili iscritti a cespite per verificare che non ci siano state perdite durevoli di valore. Al fine di effettuare questa verifica sono stati considerati i valori medi delle quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2015. Dall'analisi effettuata è emerso che quasi tutti gli immobili hanno un valore netto contabile inferiore al valore di mercato, che peraltro risulta in aumento. Per le ragioni appena esposte la Cooperativa non ha rilevato perdite durevoli di valore sui propri immobili per l'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Commento, immobilizzazioni materiali

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Nel corso del 2015 la Cooperativa ha effettuato la svalutazione dell'area di Via Cesari iscritta in bilancio per Euro 1.372.540 e svalutata per Euro 700.000. Tale svalutazione si è resa necessaria a seguito dell'ottenimento della perizia di stima da parte dell'Ing. Casiraghi che ha stimato un valore pari a circa 690.000 Euro.].

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2015 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	221.901.808		221.901.808
Totale	221.901.808		221.901.808

Gli Amministratori ed i Sindaci della cooperativa, nelle loro rispettive relazioni, hanno attestato che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione 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 ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani, così come in precedenza evidenziato.

Contributi in conto capitale

Introduzione, operazioni di locazione finanziaria (locatario)

Operazioni di locazione finanziaria (locatario) - effetto sul patrimonio netto (prospetto)

	Importo
Attività	
a) Contratti in corso	
a.1) Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	
relativi fondi ammortamento	
a.2) Beni acquistati in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	
a.3) Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	
a.4) Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	
a.5) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
a.6) Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio	
relativi fondi ammortamento	
b) Beni riscattati	
b.1) Maggiore/minor valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	
Totale (a.6+b.1)	
Passività	
c) Debiti impliciti	
c.1) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	
di cui scadenti nell'esercizio successivo	
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni	
di cui scadenti oltre i 5 anni	
c.2) Debiti impliciti sorti nell'esercizio	
c.3) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	
c.4) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	
di cui scadenti nell'esercizio successivo	
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni	
di cui scadenti oltre i 5 anni	
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a.6+b.1-c.4)	
e) Effetto fiscale	
f) Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio (d-e)	

Operazioni di locazione finanziaria (locatario) - effetto sul risultato d'esercizio (prospetto)

	Importo
a.1) Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	
a.2) Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	
a.3) Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	
a.4) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing	

finanziario	
a) Effetto sul risultato prima delle imposte (minori/maggiori costi)	
b) Rilevazione dell'effetto fiscale	
c) Effetto netto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario rispetto al metodo patrimoniale adottato (a-b)	

Commento, operazioni di locazione finanziaria

Introduzione, immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
633.308	659.823	(26.515)

Introduzione, movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Partecipazioni

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

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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

Nel corso del 2015 le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state ulteriormente svalutate perché non hanno subito perdite durevoli di valore.

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Imprese collegate	398.476			398.476
Altre imprese	209.614		13.219	196.395
Totale	608.090		13.219	594.871

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, collegate (articolo 2427, primo comma, n. 5, C.c.).

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
Corcab Sviluppo		3.152.720	1.510.621	(48.642)	25,56	805.690	398.476		386.115
							398.476		386.115

Nel bilancio sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese collegate per un valore superiore al loro *fair value*. Data la differenza minima tra valore contabile e fair value non si è ritenuto di doverne ridurre il valore contabile, la Cooperativa è in attesa di capire lo sviluppo dell'attività della partecipata per decidere come valorizzare la partecipazione negli esercizi futuri.

Altre imprese

	Saldo 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
<u>ALTRE IMPRESE</u>				
CORRIDONI (EX-ECER)	10	-	-	10
CONFIRCOOP	18.334	-	-	18.334
COOP ANTONIETTA	315	-	-	315
COOPSERVIZI	826	-	-	826
COOP DAR	516	-	-	516
CORCAB LOMBARDIA	7.888	-	-	7.888
VIVERE IN COOPERATIVA	25.885	-	-	25.885
C.C.F.S.	6.323	31	-	6.354
CONSORZIO IL SOLE	126.782	-	-	126.782
CEREF (N.8 x € 258)	2.064	-	-	2.064
UNIPOL-IMMOBILIARE NOMENTANA	5	-	-	5
PROSPETTIVE URBANE	13.251	-	13.251	-
IMM.RE PALMANOVA	5.378	-	-	5.378
ESSEAEFFE	40.000	-	-	40.000
CONS. INIZIATIVE COOP. COINCO	267.341	-	-	267.341
CONS. GERENZANO EX NIVEA	4.500	-	-	4.500
	519.419	31	13.251	506.200
<u>F.DO SVAL. PARTECIPAZIONI</u>				
CORCAB LOMBARDIA	7.888	-	-	7.888
VIVERE IN COOPERATIVA	25.885	-	-	25.885
ESSEAEFFE	8.691	-	-	8.691
CONS. INIZIATIVE COOP. COINCO	267.341	-	-	267.341
	309.805	-	-	309.805
TOTALE PARTECIP. ALTRE IMPRESE	209.614	31	13.251	196.395
<u>IMPRESE COLLEGATE</u>				
CORCAB SVILUPPO	805.690	-	-	805.690
	805.690	-	-	805.690
<u>F.DO SVAL. PARTECIPAZIONI</u>				
CORCAB SVILUPPO	407.214	-	-	407.214
	407.214	-	-	407.214
TOTALE PARTECIP.IMP.COLLEGATE	398.476	-	-	398.476
TOTALE PARTECIPAZIONI	608.090	31	13.251	594.871

Le variazioni intervenute sono conseguenti alla cessione della partecipazione in Prospettive Urbane alla società Holding Partecipazioni Energia Srl per un corrispettivo di Euro 15.000, realizzando quindi una plusvalenza pari ad Euro 1.781.

	Decrementi	Cessioni	Svalutazioni	Importo
Altre imprese		13.251		13.251
Totale		13.251		13.251

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie (prospetto)

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
Valore di inizio esercizio							
Costo		805.690		519.419	1.325.109		
Rivalutazioni							
Svalutazioni		407.214		309.805	717.019		
Valore di bilancio		398.476		209.614	608.090		
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni							
Decrementi per alienazioni				13.219	13.219		
Svalutazioni							
Rivalutazioni							
Riclassifiche							
Altre variazioni							
Totale variazioni				(13.219)	(13.219)		
Valore di fine esercizio							
Costo		805.690		506.200	1.311.890		
Rivalutazioni							
Svalutazioni		407.214		309.805	717.019		
Valore di bilancio		398.476		196.395	594.871		

Commento, movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Introduzione, movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Nella voce altri crediti sono stati iscritti Euro 6.410 per crediti verso la società Consorzio Gerenzano per finanziamenti infruttiferi, crediti per Euro 22.831 verso la Cooperativa Antonietta e Euro 9.197 verso la cooperativa Dar; tali importi sono riferiti a piccoli finanziamenti concessi negli anni pregressi.

Crediti

Totale				38.437	38.437

Commento, suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Introduzione, crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Analisi dei crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(prospetto)

	Crediti immobilizzati relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine
Crediti verso imprese controllate	
Crediti verso imprese collegate	
Crediti verso imprese controllanti	
Crediti verso altri	
Totale	

Commento, crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Introduzione, valore delle immobilizzazioni finanziarie

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie (prospetto)

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in imprese controllanti		
Partecipazioni in altre imprese	196.395	
Crediti verso imprese controllate		
Crediti verso imprese collegate		
Crediti verso imprese controllanti		
Crediti verso altri	38.437	
Altri titoli		
Azioni proprie		

Dettaglio del valore delle partecipazioni in imprese controllanti (prospetto)

Descrizione	Valore contabile	Fair value

vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
7.996.120	11.296.718	(3.300.598)

Il saldo della voce in oggetto è così composto:

Rimanenze	31/12/2015
Lavori in corso su ordinazione	
Intervento di Robecco sul Naviglio	4.812.913
F.do rischi su intervento Robecco	-3.000.000
Prodotti finiti	
Immobili Grazioli	76.418
F.do rischi immobili Grazioli	-41.711
Immobili Scarsellini	1.910.408
F.do rischi su intervento Scarsellini	-739.357
Immobili Luino	5.851.878
F.do rischi su intervento Luino	-1.000.000
Immobile in Gerenzano	225.572
F.do rischi su intervento Gerenzano	-100.000
Totale	7.996.120

Analisi delle variazioni delle rimanenze (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo			
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione	1.812.913		1.812.913
Prodotti finiti e merci	9.483.805	(3.300.598)	6.183.207
Acconti (versati)			
Totale rimanenze	11.296.718	(3.300.598)	7.996.120

Commento, rimanenze

Si riporta di seguito il dettaglio degli interventi iscritti tra le rimanenze:

Via Grazioli

Intervento concluso nel 2008, ciò che residua a rimanenza al 31/12/2015 sono box e posti auto per un valore contabile di Euro 76.418 svalutati per Euro 41.711. Nel corso del 2015 sono stati venduti tre box per un valore complessivo di vendita di Euro 47.331.

Via Scarsellini

Al 31/12/2015 residuano in rimanenza 3 appartamenti e 17 box. Tra questi tutti gli appartamenti e 4 box sono stati venduti nei primi mesi del 2016. Il valore residuo a rimanenza è pari ad Euro 1.910.408 con un fondo svalutazione residuo di Euro 739.357. La riduzione del valore lordo della rimanenza in corso d'anno per Euro 3.535.483 è dovuta alla vendita di 13 alloggi e 14 box.

Luino (Va)

Nel corso del 2008 il consorzio Ca' Granda aveva acquistato una villa del 1700 nel centro di Luino (Varese) con lo scopo di ristrutturarla per la creazione di 12 alloggi di prestigio (destinati alla vendita) con possibilità di personalizzazione.

Sebbene il valore di mercato dell'intervento risulti essere superiore al valore a bilancio in base alla perizia di stima redatta dal geometra Giordanetti Susanna, la rimanenza è stata svalutata per € 1.000.000 quale minor valore di realizzo rispetto al valore di costo in un'ottica di rapida dismissione del bene volta all'estinzione del mutuo dedicato gravante sull'intervento.

Robecco sul Naviglio

Nel corso del 2009 il Consorzio Ca' Granda aveva acquistato un'area edificabile a Robecco sul Naviglio per la realizzazione di alloggi destinati alla vendita.

Nel corso del 2013, gli amministratori del Consorzio, consci dell'impossibilità di perseguire l'intervento edificatorio hanno proceduto a effettuare un accantonamento tra i fondi rischi e oneri di € 3.000.000. Sono in corso avanzati contatti commerciali per la lottizzazione dell'area, destinata per circa un terzo ad impieghi commerciali e per la restante parte ad utilizzo residenziale.

Area Gerenzano

L'intervento prevede la realizzazione in pool con altre Cooperative di abitazione lombarde di 70 alloggi sull'ex area industriale Nivea sita nel comune di Gerenzano in provincia di Varese. L'intervento è valutato al costo, riconducibile unicamente al costo d'acquisto e ai costi accessori di bonifica della quota parte dell'area, attualmente l'intervento risulta essere ancora nelle fasi preliminari di bonifica. L'incremento del valore delle rimanenze è ascrivibile ai costi sostenuti dal Consorzio Gerenzano e ribaltati pro-quota ai soci. Anche in questo caso il Consorzio nel 2013 aveva proceduto a effettuare un accantonamento tra i fondi rischi e oneri per Euro 100.000. La quota di possesso dell'area ascrivibile ad Abitare, in comproprietà con altri soggetti, soprattutto appartenenti al mondo delle Cooperative, è di circa il 3%

Si precisa che il fondo svalutazione relativo agli interventi descritti, al 31/12/2015, è pari a Euro 4.881.068, ed ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Fondo svalutazione magazzino a inizio esercizio	5.138.915
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	257.847
Saldo fondo svalutazione magazzino a fine esercizio	4.881.068

Introduzione, 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 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
4.711.577	6.511.018	(1.799.441)

Introduzione, 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	3.012.477	313.782		3.326.259	
Crediti tributari	1.071.509	101.406		1.172.915	

Verso altri	139.277	73.126	212.403
	4.223.263	488.314	4.711.577

I crediti verso clienti sono composti principalmente da somme da ricevere dai soci per fatture impagate e da un credito verso Residenze Tiziana a titolo di acconto per l'acquisto di 8 appartamenti sulla base di un preliminare acquisito dall'incorporazione del Consorzio Ca' Granda. I dettagli del saldo sono riportati nella tabella seguente:

Descrizione	2015	2014
entro i 12 mesi		
Crediti verso soci per canoni di godimento ancora dovuti	1.895.271	2.053.562
F.do svalutazione crediti	- 804.102 -	466.602
Crediti verso soci per manutenzioni	170.627	244.036
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere	381.232	159.867
Crediti verso soci per conguaglio rimborsi	-	122.920
Anticipi a fornitori su acquisti	1.369.450	1.369.450
oltre i 12 mesi		
Crediti verso soci per manutenzioni	313.782	67.220
Totale	3.326.259	3.550.453

I crediti tributari, al 31/12/2015 ammontano ad Euro **1.172.915** e sono così costituiti:

Descrizione	2015	2014
entro i 12 mesi		
Credito verso erario c/IVA da riportare a nuovo	485.130	284.951
Erario c/iva a nuovo	-	661.723
Erario c/iva a rimborso	-	700.000
Iva credito anno 2013 fusione Cà Granda	-	77.347
Credito verso erario per ritenute subite	2.906	3.217
Credito verso erario per ritenute subite GSE	7.082	6.805
Erario c/rit. per ristruttur. edil.	15.494	4.767
Credito verso erario per acconti IRAP	57.300	59.450
Credito verso erario per F24 da chiedere a rimborso	48.333	48.333
Erario c/Irap a nuovo in dichiarazione	4.082	6.014
Acconti IRES	451.163	373.274
Credito IRES a nuovo in dichiarazione	-	45.109
Crediti verso erario	20	20
oltre i 12 mesi		
Crediti verso erario IVA (interessi maturati)	276.423	303.771
(Fondo svalutazione crediti IVA)	- 175.017 -	175.017
Totale	1.172.915	2.399.765

La riduzione sostanziale della voce in oggetto è stata determinata dal rimborso IVA ricevuto nel corso del 2015.

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i crediti verso altri, il saldo di questa voce è così composto:

Descrizione	2015	2014
entro i 12 mesi		
Crediti per cassa previdenziale portieri	8.854	8.854
Crediti per cassa previdenziale quadri	4.322	6.124

Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	15.531	334.667
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR	479	656
Cooperativa Antonietta	228	226
Cooperativa DAR	64	68
Anticipi a C.D.Q.	4.599	4.251
Crediti vs GSE incentivi fotovoltaico	40.341	18.825
Altri	35.497	37.689
Crediti vs. Unipol assicurazioni	27.811	67.490
Crediti v/Nuova Urbanistica in concordato	1.550	-
oltre i 12 mesi		
Cauzioni attive	72.964	72.844
Dep. cauzionale comune di Milano	48	7.000
Dep. cauzionale MM/A2A/Enel	113	2.105
Totale	212.403	560.800

Il credito verso Nuova Urbanistica è stato iscritto a seguito della richiesta di rimborso del finanziamento erogato dal CCFS al Consorzio Gerenzano di cui Nuova Urbanistica è socia. Dato che la Coop Nuova Urbanistica è in concordato non è stata in grado di rimborsare la sua quota parte di finanziamento, pertanto il CCFS ha escusso la fidejussione sottoscritta degli altri soci del Consorzio nell'interesse di Nuova Urbanistica. La quota parte di finanziamento rimborsata da Abitare è pari ad Euro 15.500; tale somma è stata iscritta a perdita su crediti per il 90% in quanto il piano di riparto di Nuova Urbanistica prevede un rimborso del 10% per tutti i creditori chirografari.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante (prospetto)

	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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.550.453	(224.194)	3.326.259	3.012.477	313.782	
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.399.765	(1.226.850)	1.172.915	1.071.509	101.406	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante						
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	560.800	(348.397)	212.403	139.277	73.126	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.511.018	(1.799.441)	4.711.577	4.223.263	488.314	

Commento, variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione, suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Analisi dei crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine (prospetto)

	Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine
Crediti verso clienti	
Crediti verso imprese controllate	
Crediti verso imprese collegate	
Crediti verso imprese controllanti	
Crediti verso altri	
Totale	

Commento, crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Commento, attivo circolante: crediti

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		466.602	466.602
Accantonamento esercizio		337.500	337.500
Saldo al 31/12/2015		804.102	804.102

Il cospicuo accantonamento a fondo svalutazione crediti effettuato nel 2015 dalla Cooperativa è stato dettato dalla necessita di adeguare il valore dei crediti verso soci per canoni di godimento alla crescente situazione di crisi che coinvolge gran parte del corpo sociale e al visibile allungamento dei tempi di giustizia per giungere al rilascio degli immobili e al recupero del credito.

Introduzione, 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.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a 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	
	11.394.664	8.791.415	2.603.249	
Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Altri titoli	8.791.415	2.603.249		11.394.664
	8.791.415	2.603.249		11.394.664

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.
La tipologia dei titoli e delle partecipazioni non quotate e posseduti dalla Cooperativa vengono dettagliati nel seguente elenco:

Descrizione	Importi
Intesa vita -polizza n. 93020172309	1.731.937
Obbligazioni corporate strutturate-2016	208.583
Altri titoli Livigno	49.150
Intesa vita - polizza 71000907450	5.000.000
Titoli Livigno	66.661
Polizza intesa vita zanoli-val.garanzia	498.481
Buoni di risparmio intesa	1.500.000
Titoli di stato	192.800
Titoli obbligazionari bancari	2.150.000
F.do svalutazione titoli Livigno	-2.948
Totale	11.394.664

Analisi delle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate			
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate			
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllanti			
Altre partecipazioni non immobilizzate			
Azioni proprie non immobilizzate			
Altri titoli non immobilizzati	8.791.415	2.603.249	11.394.664
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.791.415	2.603.249	11.394.664

Commento, variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

L'aumento degli impieghi in attività finanziarie prontamente liquidabili è dovuto allo sforzo della Società di migliorare già dal 2015 l'apporto tra liquidità e prestito sociale, per il quale le associazioni di categoria e l'autorità di vigilanza raccomandano un valore target del 30%. In nessun caso il valore di mercato dei titoli posseduti al 31/12/2015 è stato inferiore al prezzo di acquisto, non richiedendo alcuna svalutazione. Le plusvalenze latenti, per contro, non sono state acquisite.

Introduzione, variazioni delle disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.514.459	5.385.630	(871.171)
Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	4.481.169	5.349.350
Denaro e altri valori in cassa	33.290	36.280
	4.514.459	5.385.630

Il saldo della voce rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali vengono di seguito specificati:

Descrizione	Importi
Banca Intesa c/c 1000/871	720.023

Bpm - c/c 41404	207.447
Unipol Banca c/c 1282	34.500
Banco di Desio c/c 1614700	16.298
Biverbanca c/c 1000160	2.301.580
Banco di Desio c/c 1614800	52.658
Banco di Desio c/c 1503600	12.534
Banca Popolare Milano ag.29 c/c 29426	129
Intesa San Paolo private Banking	767
Libretti al portatore livigno	5.483
Carta prepagata 5427630000141190	296
Bpm - c/c 41682	196.129
Bpm - c/c 41691	888.890
Intesa c/c 100/2624	44.436
Totale	4.481.169

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.349.350	(868.181)	4.481.169
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	36.280	(2.990)	33.290
Totale disponibilità liquide	5.385.630	(871.171)	4.514.459

Commento, variazioni delle disponibilità liquide

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

La presenza di saldi rilevanti in alcuni conti è dovuta all'ottenimento di una remunerazione giudicata interessante

Commento, attivo circolante

Introduzione, informazioni sui 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.

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
194.128	299.506	(105.378)

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Disaggio su prestiti			
Ratei attivi	33.701	71.104	104.805
Altri risconti attivi	265.805	(176.482)	89.323
Totale ratei e risconti attivi	299.506	(105.378)	194.128

Commento, informazioni sui ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Importi
Rateo su interessi attivi su titoli	14.521
Rateo su proventi Polizza Intesa Vita	80.534
Rateo su Titoli eff. energetica	9.750
Assicurazioni	12.467
Altri risconti attivi	24.072
Risconti attivi pluriennali	52.784
Totale	194.128

Introduzione, oneri finanziari capitalizzati

Rimanenze

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 31.498 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce a interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per la realizzazione dell'intervento di Scarsellini ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

Analisi degli oneri finanziari capitalizzati (prospetto)

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni immateriali	
Costi di impianto e di ampliamento	
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
Immobilizzazioni in corso e acconti	
Altre immobilizzazioni immateriali	
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinario	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	
Immobilizzazioni in corso e acconti	
Rimanenze	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
Lavori in corso su ordinazione	
Prodotti finiti e merci	

Acconti (versati)	
Totale	

Commento, oneri finanziari capitalizzati

Commento, nota integrativa attivo

Introduzione, nota integrativa passivo

Introduzione, 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
231.126.880	230.772.538	354.342

Introduzione, variazioni nelle voci di patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	398.934			29.400	11.685			410
Riserva da soprapprezzo delle azioni								
Riserve di rivalutazione	217.113.206							217.113
Riserva legale	9.309.562		222.429					9.53
Riserve statutarie								
Riserva per azioni proprie in portafoglio								
Altre riserve								
Riserva straordinaria o facoltativa	3.721.527							3.72
Riserva per acquisto azioni proprie								
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ								
Riserva								

azioni o quote della società controllante								
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni								
Versamenti in conto aumento di capitale								
Versamenti in conto futuro aumento di capitale								
Versamenti in conto capitale								
Versamenti a copertura perdite								
Riserva da riduzione capitale sociale								
Riserva avanzo di fusione								
Riserva per utili su cambi								
Varie altre riserve	1		4					
Totale altre riserve	3.721.528		4					3.721.528
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	229.308		114.194				343.502	343.502
Totale patrimonio netto	230.772.538		336.627	29.400	11.685		343.502	231.120.149

Dettaglio varie altre riserve (prospetto)

Descrizione	Importo

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	5
Totale	5

Commento, variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione, 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.).

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto (prospetto)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	416.649	Capitale	B			
Riserva da soprapprezzo delle azioni			A, B, C			
Riserve di rivalutazione	217.113.206	Riserva	A, B			
Riserva legale	9.531.991	Riserva				
Riserve statutarie			A, B			
Riserva per azioni proprie in portafoglio						
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	3.721.527	Riserva	A, B			
Riserva per acquisto azioni proprie						
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ						
Riserva azioni o quote della società controllante						
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni						
Versamenti in conto aumento di						

capitale						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale						
Versamenti in conto capitale						
Versamenti a copertura perdite						
Riserva da riduzione capitale sociale						
Riserva avanzo di fusione						
Riserva per utili su cambi						
Varie altre riserve	5		A, B, C			
Totale altre riserve	3.721.532		A, B, C			
Utili portati a nuovo			A, B, C			
Totale						
Quota non distribuibile						
Residua quota distribuibile						

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve (prospetto)

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	5			5		

Totale	5				
--------	---	--	--	--	--

Commento, disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Commento, patrimonio netto

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n.72	164.490.694	
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	52.622.512	
	217.113.206	

Informativa sulle riserve della cooperativa (art. 2423, 3° comma C.C.)

Tutte le riserve della Cooperativa sono indivisibili. Il dettaglio delle riserve è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Riserva rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n.72	164.490.694
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	52.622.512
Riserva legale	9.531.991
Riserva straordinaria indivisibile legge 904/1977	3.721.527
	230.366.725

Introduzione, 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		
	957.384	1.053.683	(96.299)		
Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
Per trattamento di quiescenza					
Per imposte, anche differite					
Altri	1.053.683	360.000	456.299		957.384
Fondo mutualistico per attività sociali					
Arrotondamento					
	1.053.683	360.000	456.299		957.384

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri (prospetto)

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri

Valore di inizio esercizio			1.053.683	1.053.683
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio			360.000	360.000
Utilizzo nell'esercizio			456.299	456.299
Altre variazioni				
Totale variazioni			(96.299)	(96.299)
Valore di fine esercizio			957.384	957.384

Commento, informazioni sui fondi per rischi e oneri

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 957.384, risulta così composta:

Descrizione	Importi
Fondo rischi vertenze sindacali	10.000
Fondo rischi accantonato dalla incorporata Consorzio Cà Granda	127.832
Fondo manutenzione in solidarietà	12.254
Fondo rischi per lavori ciclici di manutenzione stabili	447.299
Fondo rischi area Passerini	360.000
Totale	957.384

L'incremento della voce in oggetto è dovuto all'accantonamento di Euro 360.000 quale fondo rischi per l'eventuale spossessamento di una particella dell'area situata in via Passerini sulla quale il Comune di Milano sostiene di avere diritto di proprietà.

Il decremento è dovuto alla liberazione parziale del fondo per lavori ciclici di manutenzione per mancato utilizzo.

Introduzione, 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
726.645	780.927	(54.282)

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (prospetto)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	780.927
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	83.689
Utilizzo nell'esercizio	137.971
Altre variazioni	
Totale variazioni	(54.282)
Valore di fine esercizio	726.645

Commento, informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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; le movimentazioni dell'esercizio sono di seguito riepilogate:

	Saldo iniziale	Utilizzo	Accantonamento dell'anno	Saldo finale
Fondo accantonamento TFR	780.381	135.986	81.690	726.085
Fondo pensioni	547	1.986	1.999	560
TOTALE	780.928	137.971	83.689	726.645

Gli utilizzi dell'esercizio sono dovuti principalmente alle liquidazioni effettuate a favore dei dipendenti dimessi in corso d'anno e ad un anticipo concesso nel 2015.

Introduzione, debiti

Debiti

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

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
125.691.864	130.657.290	(4.965.426)

Introduzione, 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
Debiti verso soci per finanziamenti	50.322.689	12.211.042		62.533.731				
Debiti verso banche	2.411.633	9.053.344	40.941.470	52.406.447		48.943.500		
Cauzioni	1.242.508	5.089.088		6.331.596				
Debiti verso fornitori	3.123.511			3.123.511				
Debiti tributari	675.488			675.488				
Debiti verso istituti di previdenza	62.580			62.580				
Altri debiti	558.511			558.511				
Totale	58.396.920	26.353.474	40.941.470	125.691.864		48.943.500		

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti (prospetto)

	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
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti	66.870.775	(4.337.044)	62.533.731	50.322.689	12.211.042	
Debiti verso banche	52.636.521	(230.074)	52.406.447	2.411.633	49.994.814	40.941.470
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti	6.169.374	162.222	6.331.596	1.242.508	5.089.088	
Debiti verso fornitori	3.470.786	(347.275)	3.123.511	3.123.511		
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti tributari	1.043.779	(368.291)	675.488	675.488		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza	72.495	(9.915)	62.580	62.580		

sociale						
Altri debiti	393.560	164.951	558.511	558.511		
Totale debiti	130.657.290	(4.965.426)	125.691.864	58.396.920	67.294.944	40.941.470

Commento, variazioni e scadenza dei debiti

Debiti verso soci per Finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2015 è pari ad Euro 62.533.731 di cui Euro 12.211.042 rappresentano i debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio.

Il prestito sociale non vincolato è allocato fra i debiti a vista, nella seguente tabella viene riportato l'andamento del prestito sociale correlato al numero dei soci:

	2011	2012	2013	2014	2015
Prestito sociale	70.129.476	68.931.830	66.961.860	66.870.775	62.533.731
n. soci	8.123	8.189	8.202	8.217	8.239
n. soci ammessi nell'anno	277	207	181	227	196
n. soci receduti nell'anno	-142	-141	-168	-212	-174

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

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 stato pari ad 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 condizioni 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 del 26%, applicata a titolo d'imposta, come per tutti gli altri proventi di tipo finanziario.

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 di deducibilità fiscale, 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 solo ed esclusivamente nei confronti dei soci persone fisiche che siano iscritte nel libro soci.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (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 02/12/1994). Appare evidente che i pesanti limiti di deducibilità fiscale degli interessi, uniti all'obbligo di mantenimento di una soglia minima di liquidità, praticamente infruttifera, pari al 30% del valore del finanziamento Soci, rendono tale istituto particolarmente svantaggioso rispetto ai prestiti bancari. È utile notare che, come sempre, il Consiglio di Amministrazione durante l'anno ha acconsentito a tutte le richieste di prelievo anticipato dei depositi vincolati.

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 299 del 21 aprile 1999

XII aggiornamento del 21 marzo 2007

(G.U. 26 aprile 2007, n. 96)

	descrizione	valori
a	Prestito sociale	62.533.730
b	Patrimonio netto	230.772.538
c	Valore degli immobili	325.962.324
d	Valore ICI	166.439.559
e	diff (d-c)/2 (50%)	-
f	P.N. + 50% diff	230.772.538
g	3 volte f	692.317.614
	RAPPORTO a/g	0,090325205

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.

Nella tabella seguente viene riportata la variazione annua del prestito sociale:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	66.870.775
Versamenti del periodo	31.582.914
Interessi capitalizzati	724.861
Spese	-19.530
Prelievi	-36.625.289
Saldo al 31/12/2015	62.533.730

Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2015, pari a Euro 52.406.447, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti per mutui passivi vengono dettagliati nella seguente tabella:

N. MUTUO	DATA STIPULA	IMPORTO	SCADENZA MUTUO	quota capitale	quota capitale	quota capitale	quota capitale
LAVORO			BANCA	entro 12 mesi	oltre 12 mesi fino a 5 anni	oltre 5 anni	AL 31/12/2015
60643694	24/12/2009	10.600.000	01/02/2040	310.894	1.300.875	7.554.479	9.166.248
MANUTENZIONI straordinarie			INTESA				
61777834	17/04/2008	3.500.000	30/06/2038	72.397	331.438	2.660.386	3.064.221
CICERONE Costruzione			INTESA				
61381097	01/01/2008	1.250.000	31/12/2037	26.554	121.567	933.488	1.081.609
H14-Sottotetti- Costruzione			INTESA				
61381098	01/01/2008	2.400.000	31/12/2037	50.984	233.408	1.792.297	2.076.689
Ornato 7 - ex bocciodromo- Costruzione			INTESA				
61387160	01/07/2008	2.000.000	31/12/2039	44.924	198.595	1.521.287	1.764.807
PALANZONE (Costruzione)			INTESA				
6171650	04/08/2008	1.000.000	31/12/2038	24.658	107.652	720.577	852.887
Ristrutturazioni			UNIPOL				
6173784	18/09/2009	3.000.000	30/09/2038	75.932	331.502	2.218.926	2.626.360
Manut. Val D'Ossola /Ledro			UNIPOL				
651729	24/07/2008	3.500.000	31/12/2038	68.387	315.225	2.731.256	3.114.868
GRAZIOLI Scala C-C1			BPM				
651676	23/07/2008	1.100.000	31/12/2038	33.294	140.355	799.225	972.874
GRAZIOLI Scala A1			BPM				
6133299	31/03/2006	500.000	31/03/2031	16.889	76.356	278.642	371.887

Costruzione autorimessa			INTESA					
61375957	31/03/2005	1.100.000	31/03/2035	30.564	133.822	667.801	832.187	
Costruzione Mansarde			INTESA					
61045788	26/09/2011	1.000.000	01/07/2018	157.530	299.742		457.272	
Impianti Fotovoltaici			INTESA					
370074005500	28/07/2015	5.974.617	01/08/2032	300.814	1.261.789	4.412.014	5.974.617	
Interventi vari ristrutturazione			INTESA					
4324169	15/01/2013	1.200.000	31/03/2033	47.577	206.233	823.033	1.076.843	
Acquisto alloggi Caianello			BPM					
73019023	10/07/2013	280.000	10/07/2028	13.715	63.598	174.599	251.912	
Acquisto Negozio Caianello			INTESA					
75039	31/03/2014	1.500.000	10/04/2023	166.762	733.850	518.343	1.418.955	
Mutuo Fondiario			BANCO DESIO					
2026643	21/07/2014	7.920	27/07/2019	1.584	4.092	-	5.676	
Finanziamento Schindler			INTESA					
40002456	21/05/2014	1.500.000	31/07/2029	81.830	357.024	943.568	1.382.422	
Mutuo Fondiario			BIVER BANCA					
4448075	30/12/2014	8.300.000	31/12/2042		781.856	7.518.144	8.300.000	
Mutuo Fondiario			BPM					
651794/796/797	31/07/2014	400.000	31/12/2041		30.096	286.371	316.467	
Mutuo Ipotecario Grazioli			BPM					
200/426.....	31/07/2014	4.335.774	30/06/2045	764.214	22.046	278.024	1.064.283	
Mutuo Ipotecario Scarsellini			BPM					
3129134	31/07/2014	4.433.366	31/05/2041	13.229	472.672	2.747.465	3.233.366	
Mutuo Ipotecario Luino			BPM					
200/04473999	06/05/2015	1.000.000	30/04/2018	108.901	891.099	-	1.000.000	
Mutuo Chiro semibullet			BPM					
202/40007936	17/12/2015	2.000.000	16/06/2027	-	638.455	1.361.545	2.000.000	
Mutuo Chiro			BIVER BANCA					
TOTALE				2.411.633	9.053.344	40.941.470	52.406.447	

La voce "Acconti" è costituita principalmente dai depositi cauzionali versati dai soci a titolo di prenotazione alloggi o per l'assegnazione di alloggi e box e risulta così dettagliata:

Descrizione	2015	2014
Entro 12 mesi		
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	1.242.508	1.320.205
Soci c/costruzione alloggi- divisa	-	14.679
Oltre i 12 mesi		
Depositi cauzionali alloggi	4.486.810	4.366.769
Depositi cauzionali box	281.145	271.397
Depositi cauzionali esercizi commerciali	68.898	64.880
Dep. Cauzionali frutt. Alloggi caf	205.220	91.337
Depositi cauzionali locazioni abitative	36.530	32.455
Depositi cauzionali P.O.R.	10.484	7.652
Totale	6.331.596	6.169.374

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Tale voce comprende fatture da ricevere per Euro 667.818.

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).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 298.461, debiti per imposta IRAP pari a Euro 56.840, debiti per ritenute d'acconto sugli interessi del prestito sociale per Euro 261.447, debiti per ritenute IRPEF lavoratori dipendenti ed autonomi per Euro 49.009 e debiti per la TARI pari ad Euro 9.731.

Le principali variazioni nella consistenza della voce "Debiti tributari" sono dovute alla riduzione della ritenuta prestito sociale derivante dal calo del debito verso soci registrato nel 2015 e da minori imposte correnti.

La voce altri debiti risulta così composta:

Descrizione	2015	2014
entro i 12 mesi		
Debiti verso FILMCAS	-	1.338
Debiti verso personale mensilità aggiuntive	39.363	37.549
Debiti verso personale per retribuzione	9.005	15.010
Dipendenti c/ratei ferie e permessi	154.127	159.952
Debiti per cessione 1/5 dello stipendio Pitagora	80	1.020
Nc/ft da emettere	190.220	3.104
Debiti verso soci per ristrutturazioni	29.668	22.310
Debiti verso terzi per Consiglieri di quartiere	2.198	8.213
Debiti diversi	8.067	8.067
Debiti verso aspiranti soci	-	600
Debiti verso amministratori e sindaci	64.525	79.460
Debiti verso soci per rimborso quote sociali	61.259	56.937
Totale	558.511	393.560

Introduzione, 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.)

Debiti per Area Geografica	V / Fornitori	V / Controllate	V / Collegate	V / Cooperative e consorzi	V / Altri	Totale
Italia	3.123.511				558.511	3.682.022
Totale	3.123.511				558.511	3.682.022

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica (prospetto)

Area geografica	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso imprese	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia			62.533.731	52.406.447		6.331.596	3.123.511					675.488	62.580	558.511	125.691.864

Mutuo Ipotecario Scarsellini	1.064.283	BPM	30/06/2045	2.574.000
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	3.233.366	BPM	31/05/2041	9.025.000
Mutuo Ipotecario Robecco sul Naviglio	estinto	BPM	30/06/2036	7.560.000
	48.943.500			108.779.000

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (prospetto)

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti					62.533.731	62.533.731
Debiti verso banche	48.943.500			48.943.500	3.462.947	52.406.447
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti					6.331.596	6.331.596
Debiti verso fornitori					3.123.511	3.123.511
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti tributari					675.488	675.488
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					62.580	62.580
Altri debiti					558.511	558.511
Totale debiti	48.943.500			48.943.500	76.748.364	125.691.864

Commento, debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione, debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Analisi dei debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine (prospetto)

	62.533.731	
Totale	62.533.731	

Commento, finanziamenti effettuati da soci della società

Commento, debiti

Introduzione, informazioni sui ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.845.832	2.032.899	(187.067)

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui	108.944
Contributi ad associazioni	6.000
Spese condominiali	6.399
Altri risconti	1.094
Risconti passivi pluriennali POR Regione Lombardia	1.723.395
	1.845.832

Il risconto pluriennale è relativo al finanziamento ottenuto dalla Regione Lombardia per la realizzazione dell'intervento di via Grazioli. Il suddetto finanziamento ha durata trentennale.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	223.706	(107.668)	116.038
Aggio su prestiti emessi			
Altri risconti passivi	1.809.193	(79.399)	1.729.794
Totale ratei e risconti passivi	2.032.899	(187.067)	1.845.832

Commento, informazioni sui ratei e risconti passivi

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.

Commento, nota integrativa passivo

Commento, impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

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.

Introduzione, nota integrativa conto economico

A) Valore della produzione e delle risorse

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	16.199.744	15.231.833	967.911
Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	17.774.225	15.717.417	2.056.808
Variazioni rimanenze prodotti	(3.558.444)	(1.943.671)	(1.614.773)
Altri ricavi e proventi	1.983.963	1.458.087	525.876
Totale	16.199.744	15.231.833	967.911

Introduzione, valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica della Cooperativa, che consiste nella riscossione dei canoni relativi all'assegnazione in godimento degli alloggi ai soci, rispettano la competenza temporale in relazione ai corrispettivi dovuti dai soci nell'arco dell'esercizio.

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

Introduzione, suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ricavi per categoria di attività

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

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati		100

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività (prospetto)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	17.774.225
Totale	17.774.225

Commento, suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

Introduzione, suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica (prospetto)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	17.774.225
Totale	17.774.225

Commento, suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

La ripartizione dei ricavi per area geografica non è significativa.

Commento, valore della produzione

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai canoni di godimento degli alloggi, dai canoni di locazione degli spazi ad uso non abitativo e dai recuperi spese e vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	949.532	871.105	78.427
Vendite e prestazioni a soci	16.824.693	14.846.312	1.978.381
	17.774.225	15.717.417	2.056.808

Commento, costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
13.250.627	11.861.918	1.388.709

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	16.709	30.517	(13.808)
Servizi	6.853.434	6.521.449	331.985
Godimento di beni di terzi	175.669	178.003	(2.334)
Salari e stipendi	1.303.618	1.335.391	(31.773)
Oneri sociali	333.155	356.472	(23.317)
Trattamento di fine rapporto	94.590	96.826	(2.236)
Altri costi del personale	77.946	94.248	(16.302)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	122.111	139.786	(17.675)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.456.335	1.543.586	(87.251)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	700.000		700.000
Svalutazioni crediti attivo circolante	337.500	157.930	179.570
Accantonamento per rischi	360.000		360.000
Oneri diversi di gestione	1.419.560	1.407.710	11.850
	13.250.627	11.861.918	1.388.709

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

La voce costi per materie prime al 31/12/2015 è costituita esclusivamente dai costi per la cancelleria.

Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati nella seguente tabella:

Costi per Servizi	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materiali di consumo per pulizie	5.367	4.867	500
Materiale antinfortunistico	3.510	7.644 -	4.134
Acqua potabile	256.632	245.772	10.860
Spese per sostituzioni custodi	34.568	41.348 -	6.780
Custodi imprese	206.289	201.411	4.877
Rotazione sacchi immondizia	116.116	110.224	5.892
Disinfestazioni- derattizzazioni	50.929	52.772 -	1.844
Imprese di pulizia	290.730	286.289	4.440
Giardinaggio	98.768	102.047 -	3.278
Spese condominiali	117.707	145.754 -	28.047
Sanificazioni	25.716	15.869	9.847
Energia elettrica	308.526	331.035 -	22.509
Consumo di metano per riscaldamento	1.420.843	1.499.641 -	78.797
Consumo di metano per ACS	379.659	389.182 -	9.523
Manutenzione ord. Impianto riscaldamento	225.487	149.660	75.828
Manutenzione impianto Acs	56.200	39.194	17.006
Servizio reperibilità	24.153	23.877	276
Manutenzione ord. ascensori	187.354	134.659	52.696
Riparazioni Straordinarie	-	23.500 -	23.500
Collaudi ascensori	7.131	10.644 -	3.514
Altre spese	-	6.080 -	6.080
Spese da riaddebitare a soci	7.528	52.301 -	44.773
Luce e forza motrice	1.638	-	1.638
Manutenzione ordinaria	409.606	472.178 -	62.572
Man.imp.tecnici-recup.3 anni	350.126	128.805	221.321
Manutenzione in solidarietà	91.637	83.591	8.046
Manutenzioni straordinarie	457.146	110.207	346.939
Cambio alloggio	48.541	72.705 -	24.164
Manutenzione cespiti	111.385	233.851 -	122.466
Riparazioni di danni assicuraz.	54.953	58.525 -	3.573
Rimborso danni a soci	10.105	14.825 -	4.720
Riparaz. Vizi di costruzione	12.700	-	12.700
Costi per interventi	18.416	-	18.416
Spese tecniche	-	24.054 -	24.054
Spese di vendita	125.422	24.902	100.520
Imprevisti su appalti	-	51.321 -	51.321
Costi da consorzi	-	3.116 -	3.116
Assicuraz.- fidejussioni su interventi	1.785	863	922
Polizza fabbricati	175.067	178.271 -	3.203
Polizza furto e rapine	1.772	2.013 -	241
Polizza infortuni dipendenti	8.464	8.262	202
Assicurazioni diverse	61.024	57.842	3.182
Polizza amministratori	19.084	18.873	211
Retrib. sindaci e org.vigilanza	71.084	115.912 -	44.828

Compenso e gettoni consiglieri	120.077	191.782	-	71.705
Spese legali	275.014	262.708		12.306
Spese notarili	35.629	42.695	-	7.066
Consulenze fiscali	55.592	46.082		9.510
Elaborazioni paghe	12.867	12.640		227
Assistenza software	85.251	79.246		6.006
Revisioni e certificazioni	25.981	43.363	-	17.383
Prestazioni professionali	292.314	175.890		116.423
Consulenze corsi	-	2.792	-	2.792
Spese Telefoniche	38.988	46.741	-	7.754
Spese Vigilanza	6.248	6.248		-
Assistenza macchine ufficio	-	100	-	100
Spese Postali e valori bollati	5.398	9.292	-	3.894
Spese bancarie	46.908	65.642	-	18.735
Spese insoluto morosità	-	509	-	509
Spese finanziarie	-	1.835	-	1.835
	6.853.434	6.521.449		331.985

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi gli 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.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Come già evidenziato nella sezione dedicata ai cespiti, nel corso del 2015 è stata effettuata una svalutazione di Euro 700.000 dell'area di Via Cesari.

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

La svalutazione crediti effettuata nel 2015 è pari ad Euro 337.500, le motivazioni di un così elevato accantonamento sono state già accennate nella parte dedicata ai crediti verso clienti. Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Accantonamento per rischi

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 la Cooperativa ha accantonato Euro 360.000 a fondo rischi a fronte del rischio di evizione relativo ad una piccola porzione di terreno dell'area Passerini.

Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione viene di seguito dettagliata:

Oneri Diversi di Gestione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Imposta comunale occupazione suolo	8.992	12.681	- 3.689
C.C.I.A.A.	1.347	2.347	- 1.000
Imposte e tasse diverse	75.803	68.296	7.507
I.v.a. indetraibile	-	13.581	- 13.581
IMU	389.802	330.262	59.540

TASI	642.943	645.281	-	2.338
Accise	349	1.162	-	813
Redazionali-fotocomposizione	21.300	22.446	-	1.146
Spese di spedizione giornale	1.492	-	-	1.492
Acquisto prodotti diversi	-	117	-	117
Contributi associazioni diverse	72.250	79.212	-	6.962
Omaggi e mance	3.475	3.665	-	191
Attivita' sociali	106.215	129.282	-	23.067
Donazione apertura vincolato neonati	270	330	-	60
Donazione apertura vincolato nuovi soci	3.180	3.720	-	540
Contributi associativi	66.642	77.963	-	11.321
Abbonamenti giornali e riviste	-	16	-	16
Contravvenzioni-multe- sanzioni	3.264	4.801	-	1.537
Perdite su crediti non accantonate	13.950	-	-	13.950
Spese diverse	8.285	12.548	-	4.263
	1.419.560	1.407.710		11.850

Introduzione, proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015 (2.044.451)	Saldo al 31/12/2014 (2.332.748)	Variazioni 288.297
------------------------------------	------------------------------------	-----------------------

Introduzione, 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				31
				31

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

Analisi della composizione dei proventi da partecipazione diversi dai dividendi (prospetto)

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	
Da imprese collegate	
Da altri	
Totale	

Commento, composizione dei proventi da partecipazione

Introduzione, 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 bancari					30.259	30.259
Interessi fornitori					1.552	1.552
Interessi medio credito					990.089	990.089
Interessi su finanziamenti					1.227.196	1.227.196
					2.249.096	2.249.096

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.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti (prospetto)

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	
Debiti verso banche	1.020.348
Altri	1.228.748
Totale	2.249.096

Commento, ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Commento, proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					8.655	8.655
Interessi su finanziamenti					2.062	2.062
Altri proventi					193.897	193.897
					204.614	204.614

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

Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione	31	47.145	(47.114)
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.062	2.958	(896)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	193.897		193.897
Proventi diversi dai precedenti	8.655	287.088	(278.433)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.249.096)	(2.669.939)	420.843
	(2.044.451)	(2.332.748)	288.297

Commento, rettifiche di valore di attività finanziarie

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014 (806.396)	Variazioni 806.396
---------------------	----------------------------------	-----------------------

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Di partecipazioni		806.396	(806.396)
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		806.396	(806.396)

Commento, proventi e oneri straordinari

E) Proventi e oneri straordinari

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

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente 31/12/2014	Variazioni
Plusvalenze da alienazioni verso terzi	5	Plusvalenze da alienazioni verso terzi	93.381
Varie	68.163	Varie	964.641
Totale proventi	68.168	Totale proventi	1.058.022
Imposte esercizi		Imposte esercizi	(15.701)
Minusvalenze da alienazioni verso terzi	(247)	Minusvalenze da alienazioni verso terzi	(266.082)
Varie	(273.784)	Varie	(250.368)
Totale oneri	(274.031)	Totale oneri	(532.151)
	(205.863)		525.871

Tra i proventi straordinari sono stati iscritti Euro 62.626 di sopravvenienze derivanti principalmente da note credito per conguaglio positivo di ACS e riscaldamento.

Tra gli oneri straordinari sono iscritte sopravvenienze passive dovute a conguagli negativi verso soci per spese e a conguagli negativi per energia elettrica.

Introduzione, 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. Da qualche anno il legislatore ha reso obbligatoria la rilevazione della fiscalità differita e anticipata, ossia la contabilizzazione sia delle imposte che, sebbene relative a redditi prodotti nell'esercizio, dovranno essere corrisposte in periodi successivi, sia di quelle che devono essere pagate nel periodo, ma derivano da proventi conseguiti precedentemente.

La differenza risultante tra disciplina civilistica di redazione del bilancio di esercizio e quella fiscale è alla base delle imposte differite e anticipate; il reddito imponibile fiscale deriva da opportune variazioni in diminuzione e in aumento rispetto all'utile civilistico.

La determinazione e contabilizzazione delle imposte differite e/o anticipate nasce dalla necessità di motivare la differenza che si viene a creare tra il risultato prima delle imposte, stabilito secondo i principi civilistici, e il reddito imponibile derivante dall'applicazione della normativa tributaria.

Non tutte le differenze tra detti valori possono comportare la necessità di registrare imposte differite (o anticipate): solo le differenze temporanee possono ostacolare il principio della corretta applicazione del principio di competenza, visto che esse rimandano ad un momento successivo o anticipano ad un periodo precedente l'esborso che si riferisce ad un diverso esercizio.

Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai imponibile, le differenze che si generano sono permanenti, nel senso che non verranno mai recuperate in esercizi futuri.

Con la legge finanziaria 2008 (L. 244/2007) è stata soppressa la possibilità di dedurre extra contabilmente ammortamenti e altre rettifiche di valore, accantonamenti e spese relative a studi e ricerche. Il ricorso alle

imposte anticipate e differite, pertanto, si riduce notevolmente.

Per quanto riguarda la nostra Società una differenza permanente tra le due discipline è rappresentata dal comma 1 dell'art. 90 del D.P.R. n. 917/86, in base al quale gli immobili non strumentali ai fini fiscali sono rilevanti nel limite del valore ad essi attribuito dalle rendite catastali. Anche i costi relativi ai medesimi immobili, salvo gli interessi passivi di finanziamento di cui alla interpretazione autentica del comma 2° del citato articolo 90 TUIR contenuta nell'articolo 1, comma 35, della legge 24/12/2007, n. 244, non sono deducibili e determinano, quindi, differenze permanenti. La detrazione IRES di cui all'art. 17 del Dlgs 504/92 e successive modifiche, da ultima la deduzione contenuta nell'art. 2 della legge n. 388 del 23/12/2000, consente alle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa come la nostra di contenere, ed in molti casi annullare, le differenze risultanti tra la disciplina civilistica e quella fiscale.

Le considerazioni anzidette valgono anche per le ipotetiche imposte differite in sede di rivalutazione degli immobili, con valenza solo civilistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, commi da 16 a 23, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Infatti, stante l'inalienabilità statutaria degli immobili sociali della cooperativa, la rilevazione in bilancio di imposte differite passive pregiudicherebbe, per il medesimo bilancio e per quelli successivi, la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale richiesta dalle nuove norme civilistiche.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	355.301	527.334	(172.033)
Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:	355.301	527.334	(172.033)
IRES	298.461	465.952	(167.491)
IRAP	56.840	61.382	(4.542)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	355.301	527.334	(172.033)

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	698.804	
Onere fiscale teorico (%)	27,50%	192.171
<i>Variazioni in aumento:</i>		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	5.342.824	
Spese relative agli immobili	7.554.512	
Interessi passivi indeducibili	954.707	
Ammortamenti non deducibili	318.938	
Sopravvenienze passive	270.056	
Svalutazione partecipazione non realizzata	0	
Erogazioni liberali	53.702	
Accantonamenti a fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	697.000	
Svalutazione area via Cesari	700.000	
Svalutazione partecipazione non realizzata	1.023.221	
Altre variazioni in aumento	158.752	
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO:	17.073.712	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Proventi degli immobili	5.141.514	
Quota esclusi utili non tassati	195.796	
Deduzione prima casa	1.438.616	

Rimborsi spese riferiti agli immobili	8.604.482	
95% dei dividendi incassati	0	
Contributi statali non tassati	73.930	
Plusvalenza cessione partecipazioni	1.749	
Utilizzo fondi tassati	705.145	
Compenso amministratori corrisposto nell'anno	31.836	
10% irap	5.730	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	170.123	
Deducibilità 20% IMU Immobili strumentali	26.006	
Altre variazioni in diminuzione		
TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:	16.394.928	0
REDDITO IMPONIBILE LORDO :	1.377.588	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011		0
REDDITO IMPONIBILE NETTO	1.377.588	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio lordo	27,50%	378.837
Detrazioni di imposta per risparmio energetico		80.376
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio nette		298.461

Determinazione dell'imponibile IRAP

Trattandosi di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa la base imponibile ai fini I.R.A.P. è stata determinata ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 446 del 15 dicembre 1997.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano:

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Nel bilancio chiuso al 31/12/2015 non si sono rese necessarie rettifiche di valore afferenti voci del conto economico e dello stato patrimoniale.

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.

XBRL_Tab_0378_2

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti (prospetto)

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(16.394.928)	
Totale differenze temporanee imponibili	17.073.712	
Differenze temporanee nette		
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio		
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio		
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio		

Dettaglio differenze temporanee deducibili (prospetto)

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP

Commento, imposte correnti differite e anticipate

Commento, nota integrativa conto economico

Introduzione, 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
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	343.502	229.308
Imposte sul reddito	355.301	527.334
Interessi passivi/(attivi)	2.044.482	2.379.893
(Dividendi)	(31)	(47.145)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	242	172.701
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.743.496	3.262.091
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	443.689	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.578.446	1.683.373
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	700.000	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.722.135	1.683.373
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	5.465.631	4.945.464
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.300.598	(11.296.718)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	224.194	(3.550.453)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(347.275)	3.470.786
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	105.378	(299.506)
Incremento/(Decremento) ratei	(187.067)	2.032.899

e risconti passivi		
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.783.989	4.689.946
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.879.817	(4.953.046)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	10.345.448	(7.582)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.044.482)	(2.379.893)
(Imposte sul reddito pagate)	(615.076)	(498.637)
Dividendi incassati	31	47.145
(Utilizzo dei fondi)	(594.270)	1.834.610
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(3.253.797)	(996.775)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	7.091.651	(1.004.357)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(755.948)	(333.490.451)
Flussi da disinvestimenti	(242)	(172.701)
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	(73.169)	
Flussi da disinvestimenti	(1)	(545.999)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti	26.515	(659.823)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Flussi da investimenti)	(2.603.249)	
Flussi da disinvestimenti		(8.791.415)
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.406.094)	(343.660.389)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(5.513.270)	7.924.903
Accensione finanziamenti	5.283.196	111.582.393
(Rimborso finanziamenti)	(4.337.044)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	10.390	230.543.080
Rimborso di capitale a pagamento		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi e acconti su dividendi pagati		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.556.728)	350.050.376
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(871.171)	5.385.630
Disponibilità liquide a inizio esercizio	5.385.630	

Disponibilità liquide a fine esercizio	4.514.459	5.385.630
--	-----------	-----------

Rendiconto Finanziario Diretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo diretto)		
Incassi da clienti		
Altri incassi		
(Pagamenti a fornitori per acquisti)		
(Pagamenti a fornitori per servizi)		
(Pagamenti al personale)		
(Altri pagamenti)		
(Imposte pagate sul reddito)		
Interessi incassati/(pagati)		
Dividendi incassati		
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	7.091.651	(1.004.357)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(755.948)	(333.490.451)
Flussi da disinvestimenti	(242)	(172.701)
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	(73.169)	
Flussi da disinvestimenti	(1)	(545.999)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti	26.515	(659.823)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Flussi da investimenti)	(2.603.249)	
Flussi da disinvestimenti		(8.791.415)
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.406.094)	(343.660.389)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(5.513.270)	7.924.903
Accensione finanziamenti	5.283.196	111.582.393
(Rimborso finanziamenti)	(4.337.044)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	10.390	230.543.080
Rimborso di capitale a pagamento		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi e acconti su dividendi pagati		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.556.728)	350.050.376

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(871.171)	5.385.630
Disponibilità liquide a inizio esercizio	5.385.630	
Disponibilità liquide a fine esercizio	4.514.459	5.385.630

Commento, nota integrativa rendiconto finanziario

Introduzione, nota integrativa altre informazioni

Introduzione, 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	2	3	(1)
Impiegati	20	20	
Altri	17	17	
Totale	40	41	(1)

Contratti applicati: per il dirigente viene applicato il CCNL dei dirigenti cooperative, per i quadri e gli impiegati il contratto del settore commercio delle cooperative di consumo, per gli addetti alla portineria e alla pulizia il contratto dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria (prospetto)

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	20
Operai	
Altri dipendenti	17
Totale Dipendenti	40

Commento, dati sull'occupazione

Introduzione, compensi ad 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	120.077
Collegio sindacale	71.084

Ammontare dei compensi ad amministratori e sindaci (prospetto)

	Valore
Compensi a amministratori	120.077
Compensi a sindaci	71.084
Totale compensi a amministratori e sindaci	191.161

Commento, compensi ad amministratori e sindaci

Introduzione, 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 dalla Società di Revisione legale: Euro 25.981.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione (prospetto)

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.500
Altri servizi di verifica svolti	1.481
Servizi di consulenza fiscale	
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	25.981

Commento, compensi revisore legale o società di revisione

Introduzione, categorie di azione emesse dalla società

(articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.)

Il capitale sociale è composto esclusivamente da quote sociali ordinarie.

Analisi delle categorie di azioni emesse dalla società (prospetto)

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
Totale						

Commento, categorie di azione emesse dalla società

Introduzione, titoli emessi dalla società

Analisi dei titoli emessi dalla società (prospetto)

	Numero	Diritti attribuiti
Azioni di godimento		
Obbligazioni convertibili		
Altri titoli o valori simili		

Commento, titoli emessi dalla società

Introduzione, dettagli 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.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La cooperativa ha sottoscritto dei contratti derivati non quotati a copertura del rischio dei tassi d'interesse relativo ai mutui richiesti a Banca Intesa per un finanziamento chirografario. L'operazione garantisce una copertura nel caso l'Euribor superi un tetto prestabilito. Si riportano nel dettaglio le informazioni relative agli strumenti finanziari sottoscritti:

Contratti derivati non quotati

Tipologia del contratto	N. contratto	tipo di operazione	Divisa	importo nozionale contrattuale	importo nozionale di rif.	Mark to Market	Presunto introito minimo/Esborso mass. smobilizzo	Data di stipula	Data scadenza
Interest Rate Swaps- acquisti	503090088	senza scambio di Capitali	EUR	600.000	448.513	-143.577	-152.446	09/03/2005	29/03/2030

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società (prospetto)

Denominazione	Numero	Caratteristiche	Diritti patrimoniali concessi	Diritti partecipativi concessi	Principali caratteristiche delle operazioni relative

Commento, dettagli sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione, bilancio società che esercitò l'attività di direzione e coordinamento

Eventuale appartenenza a un Gruppo Cooperativo paritetico

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (prospetto)

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
C) Attivo circolante		
D) Ratei e risconti attivi		
Totale attivo		
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale		
Riserve		
Utile (perdita) dell'esercizio		
Totale patrimonio netto		
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine di lavoro subordinato		
D) Debiti		
E) Ratei e risconti passivi		
Totale passivo		
Garanzie, impegni e altri rischi		

Prospetto riepilogativo del Conto Economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (prospetto)

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato		
A) Valore della produzione		
B) Costi della produzione		
C) Proventi e oneri finanziari		
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
E) Proventi e oneri straordinari		
Imposte sul reddito dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio		

Commento, bilancio società che esercitò l'attività di direzione e coordinamento

Commento, nota integrativa altre informazioni

Commento, nota integrativa

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La società non ha realizzato operazioni rilevanti con parti correlate.

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
Silvio Ostoni