

# ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA HERMADA, 14 – MILANO (MI)
Codice Fiscale	07251430968
Numero Rea	MI 1947639
P.I.	07251430968
Capitale Sociale Euro	438.009 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A210325

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	-	600
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	-	600
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	128.446	168.959
7) altre	179.927	188.313
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	308.373	357.272
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	326.598.454	325.962.324
2) impianti e macchinario	3.565.993	4.407.434
4) altri beni	116.895	176.719
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	330.281.342	330.546.477
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	398.476	398.476
d-bis) altre imprese	190.222	196.395
<b>Totale partecipazioni</b>	588.698	594.871
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	41.935	38.437
<b>Totale crediti verso altri</b>	41.935	38.437
<b>Totale crediti</b>	41.935	38.437
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	630.633	633.308
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	331.220.348	331.537.057
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	1.312.913	1.812.913
4) prodotti finiti e merci	3.620.852	6.183.207
<b>Totale rimanenze</b>	4.933.765	7.996.120
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.706.612	3.012.477
esigibili oltre l'esercizio successivo	529.189	313.782
<b>Totale crediti verso clienti</b>	3.235.801	3.326.259
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.042.367	1.071.509
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	101.406
<b>Totale crediti tributari</b>	1.042.367	1.172.915
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.586	139.277
esigibili oltre l'esercizio successivo	73.039	73.126
<b>Totale crediti verso altri</b>	98.625	212.403
<b>Totale crediti</b>	4.376.793	4.711.577
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		

6) altri titoli	12.368.987	11.394.664
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	12.368.987	11.394.664
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.951.290	4.481.169
2) assegni	354	-
3) danaro e valori in cassa	46.481	33.290
Totale disponibilità liquide	5.998.125	4.514.459
Totale attivo circolante (C)	27.677.670	28.616.820
D) Ratei e risconti	154.770	194.128
Totale attivo	359.052.788	360.348.605
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	438.009	416.649
III - Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV - Riserva legale	9.865.188	9.531.991
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.721.527	3.721.527
Varie altre riserve	1 (*)	5
Totale altre riserve	3.721.528	3.721.532
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(149.150)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	233.825	343.502
Totale patrimonio netto	231.222.606	231.126.880
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	149.150	-
4) altri	454.457	957.384
Totale fondi per rischi ed oneri	603.607	957.384
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	755.317	726.645
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.232.772	50.322.689
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.285.069	12.211.042
Totale debiti verso soci per finanziamenti	59.517.841	62.533.731
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.951.456	2.411.633
esigibili oltre l'esercizio successivo	51.931.115	49.994.814
Totale debiti verso banche	54.882.571	52.406.447
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.131.171	1.242.508
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.729.201	5.089.088
Totale acconti	6.860.372	6.331.596
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.341.018	3.123.511
Totale debiti verso fornitori	2.341.018	3.123.511
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	561.474	675.488
Totale debiti tributari	561.474	675.488
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.450	62.580
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	66.450	62.580
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	451.236	558.511

Totale altri debiti	451.236	558.511
Totale debiti	124.680.962	125.691.864
E) Ratei e risconti	1.790.296	1.845.832
Totale passivo	359.052.788	360.348.605

(1)

Varie altre riserve	31/12/2016	31/12/2015
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	5

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.183.577	17.774.225
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.062.355)	(3.558.444)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	341.142	311.437
altri	749.131	1.740.694
Totale altri ricavi e proventi	1.090.273	2.052.131
Totale valore della produzione	13.211.495	16.267.912
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.010	16.709
7) per servizi	6.403.942	6.853.434
8) per godimento di beni di terzi	169.486	175.669
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.282.377	1.303.618
b) oneri sociali	325.909	333.155
c) trattamento di fine rapporto	96.610	94.590
e) altri costi	47.762	77.946
Totale costi per il personale	1.752.658	1.809.309
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	110.687	122.111
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.321.741	1.456.335
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	700.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	258.000	337.500
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.690.428	2.615.946
12) accantonamenti per rischi	-	360.000
14) oneri diversi di gestione	1.046.198	1.693.591
Totale costi della produzione	11.079.722	13.524.658
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.131.773	2.743.254
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	32	31
Totale proventi da partecipazioni	32	31
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	1.223	2.062
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.223	2.062
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	172.451	193.897
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	16.865	8.655
Totale proventi diversi dai precedenti	16.865	8.655
Totale altri proventi finanziari	190.539	204.614
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.815.150	2.249.096
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.815.150	2.249.096
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.624.579)	(2.044.451)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		

19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	5.635	-
Totale svalutazioni	5.635	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(5.635)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	501.559	698.803
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	267.734	355.301
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	267.734	355.301
21) Utile (perdita) dell'esercizio	233.825	343.502

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	233.825	343.502
Imposte sul reddito	267.734	355.301
Interessi passivi/(attivi)	1.624.611	2.044.482
(Dividendi)	(32)	(31)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.126.138	2.743.254
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	232.962	443.689
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.432.427	1.578.446
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	700.000
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.400	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.670.790	2.722.135
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.796.928	5.465.389
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.062.355	3.300.598
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	90.458	224.194
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(782.492)	(347.275)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	39.358	105.378
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(55.536)	(187.067)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	452.791	1.783.989
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.806.934	4.879.817
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.603.862	10.345.206
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.624.611)	(2.044.482)
(Imposte sul reddito pagate)	(164.842)	(615.076)
Dividendi incassati	32	31
(Utilizzo dei fondi)	(558.067)	(594.270)
Totale altre rettifiche	(2.347.488)	(3.253.796)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.256.374	7.091.410
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(1.056.605)	(755.948)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(67.188)	(73.169)
Disinvestimenti	-	1
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(3.498)	-
Disinvestimenti	6.173	26.515
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(974.323)	(2.603.249)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.095.441)	(3.405.850)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	539.822	2.411.633

Accensione finanziamenti	1.936.300	(2.641.706)
(Rimborso finanziamenti)	(3.015.889)	(4.337.045)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(137.500)	10.388
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(677.267)	4.556.730
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.483.666	(871.170)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.481.169	5.349.350
Danaro e valori in cassa	33.290	36.280
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.514.459	5.385.630
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.951.290	4.481.169
Assegni	354	-
Danaro e valori in cassa	46.481	33.290
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.998.125	4.514.459

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Dal rendiconto finanziario si nota che la gestione caratteristica ha generato liquidità per circa 2 milioni di Euro; tale liquidità è stata impiegata, per circa 3 milioni di Euro per rimborsare il prestito sociale e per il pagamento della quota capitale dei mutui.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori soci,  
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari ad Euro 233.825.

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

Il 2016 è stato caratterizzato dall'introduzione di importanti modifiche nella modalità di redazione del bilancio a seguito dell'entrata in vigore del DL n.139 del 18 agosto 2015, pubblicato nella Gazz.Uff. 4 settembre 2015 n.205. Per poter metter in atto tali modifiche, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha ritenuto opportuno, ai sensi dell'art. 2364 comma 2 del codice civile, utilizzare il maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

Abitare Società Cooperativa ha deciso di applicare tali variazioni dei principi contabili solo ai debiti e crediti sorti nel 2016. Nei paragrafi successivi verranno esaminati i casi specifici in cui si è data attuazione a tali modifiche.

Sempre rimanendo in tema di modifiche legislative, il 2016 ha visto anche la pubblicazione da parte della Banca d'Italia delle nuove istruzioni per regolamentare la raccolta del risparmio tra il pubblico da parte di soggetti diversi dalle banche. Tali istruzioni erano già state anticipate da un regolamento della Nostra Associazione di categoria in larga parte più restrittivo rispetto a quanto stabilito da Banca d'Italia. Nel corso del 2016 il CdA ha esteso il compito del Collegio Sindacale affidando loro anche il controllo sull'impiego della liquidità e sulla percentuale da tenere a disposizione per le richieste di rimborso da parte dei soci.

Sempre nel corso del 2016 vanno segnalati:

1. Entrata in vigore di un intero nuovo corpo di Regolamenti, approvati dall'Assemblea dei soci di giugno 2016, che sostituisce integralmente i precedenti;
2. Nel rispetto di quanto disposto dal Decreto legislativo n. 231/2007 è stato identificato nella persona del Legale rappresentante, il titolare effettivo ai fini dell'antiriciclaggio.
3. Adozione della conservazione sostitutiva per i tutti i documenti prodotti internamente.

Il 2016 è stato caratterizzato dall'entrata in vigore del nuovo gestionale di contabilità. Al termine dell'attività di migrazione dei dati contabili da un sistema all'altro, Abitare, ha deciso di farsi certificare tale passaggio da una società specializzata che ha emesso apposita relazione di certificazione di cui si riporta il contenuto:

#### **“1. Premessa**

*Nel mese di Maggio 2016 Abitare Società Cooperativa ha chiuso il bilancio per l'esercizio 2015 sul sistema Century di Encodata, tutti i dati di Bilancio, saldi dei conti e partite aperte sono stati trasferiti da Abitare Società Cooperativa con il supporto di Consulenti sul nuovo sistema denominato OASI per l'apertura dell'esercizio 2016.*

*Il nostro incarico è stato quello di validare la correttezza del riporto dei saldi e delle partite aperte sul nuovo sistema.*

#### **2. Definizioni**

*Nel presente documento (“Relazione”), sono utilizzate le seguenti definizioni:*

- “Relazione” il presente documento;
- “GT”: Ria Grant Thornton
- “Società” o “Cliente” o “Abitare”: Abitare Società Cooperativa
- “Servizi Professionali”: i servizi che saranno prestati da GT alla Società, descritti nel capitolo 3 della presente Relazione.

#### **3. Contenuti Del Servizio Di Consulenza**

##### **Ambito e Obiettivo dell'incarico**

*L'ambito dell'incarico consiste nel verificare la chiusura del bilancio sul sistema Century, verificare la corrispondenza dei saldi e delle partite aperte sul sistema OASI ed emettere un'attestazione di correttezza dei dati riportati.*

##### **Approccio metodologico**

*Il presente paragrafo descrive l'approccio metodologico e le attività effettuate per lo svolgimento dei Servizi.*

*Le attività eseguite sono le seguenti:*

*Estrazione del libro giornale e del bilancio di verifica dal sistema Century*

*Il Cliente ha fornito i dati estratti dal sistema Century (Bilancio di Verifica e Libro Giornale) e il piano dei conti che è comune ai due sistemi.*

*Quadratura del Libro Giornale con il Bilancio di verifica*

*Abbiamo eseguito la quadratura tra il Libro Giornale ed il Bilancio di Verifica per validare i dati forniti.*

*Rilevazione dei saldi di chiusura e delle partite aperte su Century*

Una volta effettuata la quadratura e quindi validati i dati forniti, abbiamo rilevato i saldi di chiusura e le partite Clienti e Fornitori aperte.

Verifica del riporto dei saldi e delle partite aperte su OASI

Abbiamo chiesto quindi il Bilancio di Verifica estratto dal sistema target (OASI) ed abbiamo verificato i saldi e le partite Clienti e Fornitori aperte.

#### **4. Conclusioni**

La verifica effettuata ha confermato che i saldi e le partite aperte Clienti e Fornitori riportate sul sistema OASI a seguito della migrazione dal sistema Century sono corrette.

Abbiamo rilevato che il piano dei conti utilizzato su OASI corrisponde a quello utilizzato su Century con la differenza della codifica dei conti.

Nella verifica tra i due bilanci di verifica sono stati riscontrati saldi di apertura su OASI corrispondenti a quelli di chiusura su Century.

Sono stati riscontrati 643 conti comuni; sono stati verificati solo i saldi dei conti patrimoniali in quanto i conti di Conto Economico non sono stati riportati.

Abbiamo rilevato le seguenti differenze:

- 141 conti sono presenti solo nel bilancio di Century, tutti i saldi dei conti patrimoniali, obiettivo della presente analisi, sono a zero
- 30 conti sono presenti solo in OASI, con valore a "null", tranne il conto 41 01 00001 BILANCIO DI APERTURA.

#### **5. Attività svolte**

Abbiamo ricevuto dal Cliente i seguenti file:

Abbiamo effettuato la quadratura tra il Bilancio di Verifica del sistema Century e il Libro Giornale.

Si riscontra una differenza pari a 347,81 Euro, che corrisponde allo 0,0000296%, tra il dare e l'avere del libro giornale fornito. Tale differenza non inficia l'analisi svolta, non essendo di un valore rilevante.

L'analisi ha riportato una quadratura tra i dati di bilancio e quelli del libro giornale di Century, in particolare:

La numerazione dei conti corrisponde, ma nel sistema OASI il codice conto è composto da 9 caratteri raggruppati in 2, 2, 5 caratteri separati da due spazi (00 00 00000) mentre nel sistema Century la numerazione era composta da 9 caratteri raggruppati in 2 e 7 caratteri separati da un punto (00.0000000).

Sono state svolte le seguenti analisi:

- Verifica dei saldi di Bilancio di Verifica – sulla base del codice conto sono stati verificati i saldi di apertura di OASI con i saldi di chiusura di Century, non abbiamo riscontrato anomalie;
- Verifica partitario clienti - abbiamo rilevato la presenza di 693 clienti con partite aperte e quindi un saldo diverso da zero che sono correttamente stati riportati sul nuovo sistema, abbiamo riscontrato che il cliente "ASSOCIAZIONE VOLONTARIA EMERGENZA 2000 ONLUS" sul sistema OASI ha il codice 103950 mentre di Century ha il codice 900005 ed ha un saldo pari a 198 Euro. I clienti che non sono comuni hanno un saldo pari a zero.
- Verifica partitario fornitori – abbiamo rilevato la presenza di 145 fornitori con partite aperte e quindi un saldo diverso da zero che sono stati correttamente riportati sul nuovo sistema. I fornitori che non sono comuni hanno un saldo pari a zero."

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

Nei primi mesi del 2017 si è concretizzato l'acquisto degli 8 appartamenti da Residenze Tiziana srl, pertanto tra i crediti è stato eliminato l'importo di Euro 1.369.450 iscritto a titolo di acconto e sono stati iscritti Euro 2.028.783 a titolo di rimanenze. Tra i conti d'ordine è stata cancellata la fidejussione di Euro 930.000 relativa al suddetto intervento.

Degli 8 box ancora in rimanenza dell'intervento di Via Cialdini sono stati stipulati due preliminari di vendita.

A seguito della liquidazione della partecipata Immobiliare Palmanova, a febbraio 2017, è pervenuto il rimborso del credito IVA per la quota di competenza di Abitare.

Nella consapevolezza che la Nostra Società sia particolarmente esposta al rischio di variazione dei tassi di interesse e nella convinzione che l'attuale situazione di tassi Euribor addirittura negativi non possa essere strutturalmente duratura, la società, dietro parere del Collegio Sindacale, ha ritenuto prudente procedere alla stipula di un contratto di protezione contro le oscillazioni dei tassi di interesse che limita il nostro rischio all'1% dell'Euribor per un valore coperto di Euro 10.000.000.

Tra la fine del 2016 e l'inizio del 2017 Abitare ha ottenuto due pronunce favorevoli dalla commissione tributaria in seguito al ricorso presentato per l'emissione di due cartelle di pagamento per il recupero a tassazione delle detrazioni del 55% per le spese relative agli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Nei primi mesi del 2017 è stato approvato il nuovo modello ex D. Lgs 231/01 integrato con i nuovi reati societari e ambientali.

Non risulta ancora pervenuta alla società alcuna risposta alla domanda di iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitanti (ex art 13 L. 59/92).

### Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Per quanto riguarda l'applicazione dei nuovi principi (OIC 15, OIC 19 e OIC 32) data l'eccessiva onerosità nella determinazione dell'effetto pregresso del cambiamento dei principi contabili e data la non materialità dell'importo, si è proceduto ad applicare i nuovi principi contabili dalla prima data in cui ciò è risultato fattibile, ovvero dall'inizio dell'esercizio 2016.

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.

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

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

### Criteri di valutazione

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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 compensazioni 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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. In particolare, per dare attuazione al principio di rilevanza si è deciso di utilizzare la valutazione al costo ammortizzato solo per i crediti e i debiti di importo rilevante, sorti nel 2016 di durata superiore a 12 mesi. Nello specifico:

- tra i crediti solo quelli verso clienti superiori a 12 mesi hanno importo rilevante, ma trattandosi principalmente di importi dovuti dai soci a seguito dell'effettuazione di lavori di ristrutturazione degli stabili, tali importi sono già assoggettati all'applicazione del tasso di interesse pertanto il loro valore in bilancio approssima la valutazione al costo ammortizzato;
- tra i debiti nel corso dell'anno è stato sottoscritto un solo finanziamento di durata ultrannuale per il quale si è resa necessaria la valutazione al costo ammortizzato, come specificato nell'apposita sezione.

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

Nello stato patrimoniale e nel conto economico i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci, distinguendo eventualmente le diverse gestioni mutualistiche ai sensi dell'articolo 2545-sexies del codice civile.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

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.

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

## Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi	Importo risultante dal bilancio al 31/12 /2015	Riclassifiche D.Lgs. 139 /2015	Rettifiche D. Lgs. 139 /2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Descrizione voce				
costi di impianto e ampliamento	168.959			168.959
<b>Immobilizzazioni finanziarie:</b>				
partecipazioni in altre imprese	506.200			506.200
fondo svalutazione partecipazioni in altre imprese	309.805			309.805
<b>Attivo circolante:</b>				
<b>Patrimonio netto:</b>				
<b>Passivo</b>				
<b>Conto economico</b>				
proventi e oneri di natura straordinaria	(205.863)	205.863		
<b>Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015</b>				
Patrimonio netto <b>31/12/2015</b>	231.126.880			
Patrimonio netto <b>31/12/2015</b> ai fini comparativi	231.126.880			

## Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.

### Mutualità prevalente

Abitare 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%	949.532	5,34%
Esercizio	2016	15.183.577	100%	14.406.442	94,88%	777.135	5,12%

## Nota integrativa, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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

Non ci sono crediti verso soci per quote sociali da versare.

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	600	(600)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	600	(600)
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>600</b>	<b>(600)</b>

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
308.373	357.272	(48.899)

#### 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.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	168.959	188.313	357.272
<b>Valore di bilancio</b>	168.959	188.313	357.272
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	67.188	67.188

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(5.400)	-	(5.400)
Ammortamento dell'esercizio	35.113	75.574	110.687
Totale variazioni	(40.513)	(8.386)	(48.899)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	128.446	710.298	838.744
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	530.371	530.371
Valore di bilancio	128.446	179.927	308.373

Le principali variazioni tra le immobilizzazioni immateriali sono state determinate dai costi sostenuti per le personalizzazioni del nuovo software gestionale introdotto nel corso del 2015 ma effettivamente utilizzato a partire dall'esercizio 2016.

Il vecchio programma gestionale, ancora attivo in consultazione, risulta completamente ammortizzato. Segnaliamo che nel bilancio di Abitare non erano iscritti costi di pubblicità e di ricerca e quindi non si è reso necessario spesarli a seguito delle modifiche ai principi contabili introdotte dal D. Lgs. 139/2015.

### Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

## Immobilizzazioni materiali

### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
330.281.342	330.546.477	(265.135)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

#### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e, salvo quanto precisato nel capitolo precedente per quanto riguarda gli immobili residenziali, rettificata 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 sedi della cooperativa	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;
- Immobile di via Grassini - convenzione del 1989 durata 90 anni;
- Box di via Hermada n. 23 - convenzione dal 14/10/1986 durata 90 anni.

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

Le spese per 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 quelle finalizzate a preservarne la vita utile vengono iscritte 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	112.630.006
Rivalutazione monetaria	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.869.490)
Svalutazione esercizi precedenti	(700.000)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>325.962.324</b>
Acquisizione dell'esercizio	1.026.116
Ammortamenti dell'esercizio	(389.986)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>326.598.454</b>

### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	13.305.384
Ammortamenti esercizi precedenti	(8.897.950)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>4.407.434</b>
Acquisizione dell'esercizio	18.022
Ammortamenti dell'esercizio	(859.463)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>3.565.993</b>

### Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	1.382.357
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.205.638)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>176.719</b>
Acquisizione dell'esercizio	12.467

Ammortamenti dell'esercizio	(72.291)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>116.895</b>

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
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	325.962.324	4.407.434	176.719	330.546.477
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	1.026.116	18.022	12.467	1.056.605
Ammortamento dell'esercizio	389.986	859.463	72.291	1.321.740
Totale variazioni	636.130	(841.441)	(59.824)	(265.135)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	113.656.122	13.322.356	1.394.824	128.373.302
Rivalutazioni	221.901.808	-	-	221.901.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.259.476	9.756.363	1.277.929	19.293.768
Svalutazioni	700.000	-	-	700.000
Valore di bilancio	326.598.454	3.565.993	116.895	330.281.342

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 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.

Anche per il 2016 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 2016.

Dall'analisi effettuata è emerso che gli immobili hanno un valore netto contabile inferiore al valore di mercato. Per le ragioni appena esposte la Cooperativa non ha rilevato perdite durevoli di valore sui propri immobili per l'esercizio chiuso al 31/12/2016.

#### 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 31/12/2016 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	Rivalutazione	Totale
-------------	---------------	---------------	--------

	di legge	Economica	rivalutazioni
Terreni e fabbricati	221.901.808		221.901.808
<b>Totale</b>	<b>221.901.808</b>		<b>221.901.808</b>

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.

## Operazioni di locazione finanziaria

La Cooperativa non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria

## Immobilizzazioni finanziarie

### Titoli

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
630.633	633.308	(2.675)

## Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

### 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 da parte della società.

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	805.690	506.200	1.311.890
<b>Svalutazioni</b>	407.214	309.805	717.019
<b>Valore di bilancio</b>	398.476	196.395	594.871
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	-	6.173	-
<b>Totale variazioni</b>	-	(6.173)	-
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	805.690	474.142	1.279.832
<b>Svalutazioni</b>	407.214	283.920	691.134
<b>Valore di bilancio</b>	398.476	190.222	588.698

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo da parte della società. Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, con il metodo del patrimonio netto.

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Per le seguenti partecipazioni in imprese controllate o collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- partecipazione in Corcab Sviluppo

Il bilancio utilizzato ai fini della valutazione è quello d'esercizio essendo le date di chiusura degli esercizi della partecipante e della partecipata coincidenti.

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

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

### Crediti

Descrizione	31/12/2015	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	31/12/2016	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri		41.935		41.935		
<b>Totale</b>		<b>41.935</b>		<b>41.935</b>		

Nella voce altri crediti sono stati iscritti Euro 9.615 per crediti verso la società Consorzio Gerenzano per finanziamenti infruttiferi, crediti per Euro 23.059 verso la Cooperativa Antonietta e Euro 9.260 verso la cooperativa Dar riferiti a libretti di deposito sociale fruttiferi.

Sui crediti appena descritti non è stato calcolato il valore con il metodo del costo ammortizzato in quanto di ammontare non significativo.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	38.437	3.498	41.935	41.935
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>38.437</b>	<b>3.498</b>	<b>41.935</b>	<b>41.935</b>

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Corcab Sviluppo	2.793.660	(222.283)	1.288.339	805.690	28,84%	398.476
<b>Totale</b>						<b>398.476</b>

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.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	41.935	41.935
<b>Totale</b>	<b>41.935</b>	<b>41.935</b>

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	190.222
Crediti verso altri	41.935

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	41.935
<b>Totale</b>	<b>41.935</b>

Si riporta di seguito il dettaglio dei movimenti dell'esercizio delle partecipazioni in altre imprese; le variazioni intervenute sono conseguenti al rimborso delle quote in Coop Servizi, Vivere in Cooperativa e Immobiliare Palmanova.

	Saldo 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
<b>ALTRE IMPRESE</b>				
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.	6.354	32	-	6.386
CONSORZIO IL SOLE	126.782	-	-	126.782
CEREF (N.8 x € 258)	2.064	-	-	2.064
UNIPOL-IMMOBILIARE NOMENTANA	5	-	-	5
IMM.RE PALMANOVA	5.378	-	5.378	0
ESSEAEFFE	40.000	-	-	40.000
CONS. INIZIATIVE COOP. COINCO	267.341	-	-	267.341
CONS. GERENZANO EX NIVEA	4.500	-	-	4.500
	506.200	32	32.089	474.142
<b>F.DO SVAL. PARTECIPAZIONI</b>				
CORCAB LOMBARDIA	-	7.888	-	7.888
VIVERE IN COOPERATIVA	-	25.885	-	-
ESSEAEFFE	-	8.691	-	8.691

CONS. INIZIATIVE COOP. COINCO	-	267.341	-	-	-	267.341
	-	309.805	25.885	-	-	283.920
<b>TOTALE PARTECIP. ALTRE IMPRESE</b>		<b>196.395</b>	<b>25.917</b>	<b>-</b>	<b>32.089</b>	<b>190.222</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

#### Rimanenze magazzino

Trattasi degli interventi avviati per l'attività a proprietà divisa acquisiti in seguito all'incorporazione del Consorzio Granda.

I prodotti finiti sono iscritti in base ai corrispettivi pattuiti o al costo se non ancora assegnati

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al:

- criterio della commessa completata o del contratto completato: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

Il valore così ottenuto, fino al 2015, veniva poi rettificato dall'apposito "fondo svalutazione", per tenere conto del valore di realizzazione.

Nel corso del 2016 si è deciso di azzerare i fondi svalutazione portandoli a diretta riduzione del valore della rimanenza pertanto l'importo dei fondi al 31/12/2015, al 1/1/2016 è stato azzerato iscrivendo, come contropartita minori rimanenze iniziali, di seguito la tabella di riconciliazione dei valori:

	Valore al 31/12/2015	Valore al 1/1/16	Incrementi 2016	Decrementi per vendite 2016	Utilizzo fondi e svalutazioni	Valore al 31/12/2016
Immobili Grazioli	76.418	34.707	140	- 30.000		140
Immobili Scarsellini	1.910.408	1.171.051		- 1.560.479	530.127	1.140.699
Immobili Luino	5.851.878	4.851.878			- 1.505.893	4.345.985
Immobili Gerenzano	225.572	125.572	3.750			129.322
Immobili in costruzione						
Robecco S/N	4.812.913	1.812.913			- 500.000	4.312.913
F.do rischi Luino	- 1.000.000					- 1.000.000
F.do rischi Robecco	- 3.000.000					- 3.000.000
F.do rischi Scarsellini	- 739.357					- 739.357
F.do rischi Gerenzano	- 100.000					- 100.000
F.do rischi Grazioli	- 41.711					- 41.711
	<b>7.996.120</b>	<b>7.996.120</b>	<b>3.890</b>	<b>- 1.590.479</b>	<b>- 1.475.765</b>	<b>4.933.765</b>

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

#### I. Rimanenze

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
4.933.765	7.996.120	(3.062.355)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	1.812.913	(500.000)	1.312.913
<b>Prodotti finiti e merci</b>	6.183.207	(2.562.355)	3.620.852
<b>Totale rimanenze</b>	7.996.120	(3.062.355)	4.933.765

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

#### Via Grazioli

Intervento concluso nel 2008, ciò che residua a rimanenza al 31/12/2016, pervenuta dalla fusione con il Consorzio Ca' Granda, sono due box e dieci posti auto per un valore contabile di Euro 46.558 svalutati per Euro 41.711. Nel corso del 2016 sono stati venduti due box per un valore complessivo di vendita di Euro 30.000.

#### Via Scarsellini

Al 31/12/2016 residuano in rimanenza 8 box, per un valore pari ad Euro 349.928 con un fondo svalutazione residuo di Euro 209.230. La riduzione del valore lordo della rimanenza in corso d'anno per Euro 530.127 è dovuta, in parte, alla vendita di 3 alloggi e 9 box e, per un'altra parte, alla liberazione del fondo stesso per mancato utilizzo.

#### 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.

La rimanenza, nel 2016, è stata ulteriormente svalutata per Euro 1.505.893 per adeguarne il valore netto contabile al valore di presunto realizzo 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 Euro 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. Nonostante ciò, al fine di allineare quanto più possibile il valore dell'area in bilancio a quello di presumibile realizzo, nel corso del 2016 si è proceduto ad un ulteriore svalutazione di Euro 500.000.

#### 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 terminali 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 Ca' Granda 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%.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.376.793	4.711.577	(334.784)

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti in quanto il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	3.326.259	(90.458)	3.235.801	2.706.612	529.189
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.172.915	(130.548)	1.042.367	1.042.367	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	212.403	(113.778)	98.625	25.586	73.039
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>4.711.577</b>	<b>(334.784)</b>	<b>4.376.793</b>	<b>3.774.565</b>	<b>602.228</b>

I crediti verso clienti sono composti principalmente da somme da ricevere dai soci per fatture impagate o per fatture da emettere e da un credito verso Residenze Tiziana Srl 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	2016	2015
<b>entro i 12 mesi</b>		
Crediti verso soci e clienti	1.437.359	1.895.271
F.do svalutazione crediti	-	804.102
Crediti verso soci per manutenzioni	174.880	170.627
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere	189.856	381.232
Crediti verso soci per conguaglio rimborsi	64.395	-
Anticipi a fornitori su acquisti	1.369.450	1.369.450
<b>oltre i 12 mesi</b>		
Crediti verso soci per manutenzioni	529.189	313.782
<b>Totale</b>	<b>3.235.801</b>	<b>3.326.259</b>

I crediti tributari al 31/12/2016 sono così composti:

Descrizione	2016	2015
<b>entro i 12 mesi</b>		
Credito verso erario c/IVA da riportare a nuovo	646.447	485.130
Erario c/iva a nuovo	-	-
Erario c/iva a rimborso	-	-
Iva credito anno 2013 fusione Cà Granda	-	-
Credito verso erario per ritenute subite	1.071	2.906
Credito verso erario per ritenute subite GSE	9.086	7.082
Erario c/rit. per ristruttur. edil.	7.590	15.494
Credito verso erario per acconti IRAP	52.298	57.300
Credito verso erario per F24 da chiedere a rimborso	48.333	48.333
Erario c/irap a nuovo in dichiarazione	4.542	4.082
Acconti IRES	94.797	451.163
Credito IRES a nuovo in dichiarazione	178.183	-
Crediti verso erario	20	20
<b>oltre i 12 mesi</b>		
Crediti verso erario IVA (interessi maturati)	-	276.423
(Fondo svalutazione crediti IVA)	-	175.017
<b>Totale</b>	<b>1.042.367</b>	<b>1.172.915</b>

La variazione principale è dovuta all'azzeramento del credito presunto verso erario per interessi su crediti IVA. Tale posta è stata azzerata in parte utilizzando l'apposito fondo, in parte generando una sopravvenienza, per prescrizione del credito stesso.

I crediti verso altri, al 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	2016	2015
<b>entro i 12 mesi</b>		
Crediti per cassa previdenziale portieri	8.854	8.854
Crediti per cassa previdenziale quadri	4.492	4.322
Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	6.363	15.531
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR	385	479
Cooperativa Antonietta	231	228
Cooperativa DAR	54	64
Anticipi a C.D.Q.	-	4.599
Crediti vs GSE incentivi fotovoltaico	1.656	40.341
Altri	2.000	35.497
Crediti vs. Unipol assicurazioni	-	27.811
Crediti v/Nuova Urbanistica in concordato	1.550	1.550
<b>oltre i 12 mesi</b>		
Cauzioni attive	72.964	72.964
Dep. cauzionale comune di Milano	48	48
Altri depositi cauzionali	27	113
<b>Totale</b>	<b>98.625</b>	<b>212.403</b>

Il credito verso Nuova Urbanistica è stato iscritto nel 2015 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, pari ad Euro 15.500 è stata iscritta, nel 2015, 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.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c)

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	3.235.801	3.235.801
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.042.367	1.042.367
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	98.625	98.625
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>4.376.793</b>	<b>4.376.793</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti 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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
-------------	--------------------------------	---	--------

<b>Codice civile</b>		
Saldo al 31/12/2015	804.102	804.102
Utilizzo nell'esercizio	532.774	532.774
Accantonamento esercizio	258.000	258.000
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>529.328</b>	<b>529.328</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

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 simili (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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
12.368.987	11.394.664	974.323

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	11.394.664	974.323	12.368.987
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>11.394.664</b>	<b>974.323</b>	<b>12.368.987</b>

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

La tipologia di titoli posseduti dalla Cooperativa viene dettagliata nel seguente elenco:

Descrizione	2016
Polizze	8.357.691
Fondi	745.484
Obbligazioni	3.265.811
<b>Totale</b>	<b>12.368.987</b>

L'incremento di attività finanziarie prontamente liquidabili è dovuto allo sforzo della Società di migliorare il rapporto tra liquidità e prestito sociale, per il quale le associazioni di categoria raccomandano un valore target del 30%. In nessun caso il valore di mercato dei titoli posseduti al 31/12/2016 è stato inferiore al prezzo di acquisto, non richiedendo alcuna svalutazione.

### Disponibilità liquide

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
5.998.125	4.514.459	1.483.666

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.481.169	1.470.121	5.951.290
Assegni	-	354	354
Denaro e altri valori in cassa	33.290	13.191	46.481
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.514.459</b>	<b>1.483.666</b>	<b>5.998.125</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. L'ingente importo detenuto in forma liquida è dovuto, da un lato, alla necessità di mantenere uno zoccolo di liquidità per i bisogni operativi e per una pronta risposta alle richieste di rimborso del Prestito sociale e, dall'altra, alla buona remunerazione offerta da alcuni istituti di credito sulle giacenze attive.

## 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 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Tra i risconti pluriennali sono iscritte le quote di premio per le polizze cosiddette "salva affitto" e per le fidejussioni sottoscritte per i rimborsi IVA.

### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
154.770	194.128	(39.358)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	104.805	(34.648)	70.157
Risconti attivi	89.323	(4.710)	84.613
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>194.128</b>	<b>(39.358)</b>	<b>154.770</b>

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

Descrizione	Importo
Ratei su interessi attivi su titoli	6.278
Rateo su proventi Polizza Intesa Vita	54.129
Rateo su Titoli eff. energetica	9.750
Risconti attivi	39.033
Risconti attivi pluriennali	45.580
	<b>154.770</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
231.222.606	231.126.880	95.726

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	416.649	-	21.360	-		438.009
Riserve di rivalutazione	217.113.206	-	-	-		217.113.206
Riserva legale	9.531.991	-	333.197	-		9.865.188
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.721.527	-	-	-		3.721.527
Varie altre riserve	5	(4)	-	-		1
Totale altre riserve	3.721.532	(4)	-	-		3.721.528
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	149.150		(149.150)
Utile (perdita) dell'esercizio	343.502	(343.502)	-	-	233.825	233.825
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>231.126.880</b>	<b>(343.506)</b>	<b>354.557</b>	<b>149.150</b>	<b>233.825</b>	<b>231.222.606</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
<b>Totale</b>	<b>1</b>

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	438.009	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	217.113.206	A,B
Riserva legale	9.865.188	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva straordinaria	3.721.527	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	1	
<b>Totale altre riserve</b>	<b>3.721.528</b>	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(149.150)	D
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>230.988.781</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	(149.150)	D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>1</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

(\*\*) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

## Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 *bis*, comma 1, n. 1 b) *quater*:

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Incremento per variazione di fair value	(149.150)
<b>Valore di fine esercizio</b>	(149.150)

La riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è stata iscritta a seguito dell'applicazione dei nuovi principi contabili, in particolare il nuovo OIC 32 specifica che in un'operazione di copertura dei flussi finanziari attesi, la società deve rilevare nello stato patrimoniale passivo il fair value dello strumento di copertura e in contropartita deve alimentare la riserva in esame.

Trattandosi della prima iscrizione in bilancio di tale posta, al 31/12/2016 è stato rilevato il fair value dello strumento derivato sulla base di quanto comunicato dalla Banca.

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito all'utilizzazione delle voci i patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutazione	Altre riserve	Riserva copert. flussi finanziari	Risultato d'esercizio
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>						
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		222.429			-	222.429
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni					-	6.875
Altre variazioni						
- Incrementi	17.715			5		
- Decrementi						
- Riclassifiche						
<b>Risultato dell'esercizio precedente</b>						<b>343.500</b>
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>416.649</b>	<b>9.531.991</b>	<b>217.113.206</b>	<b>3.721.532</b>	<b>-</b>	<b>343.500</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		333.197			-	333.197
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni					-	10.300
Altre variazioni						
- Incrementi	21.360			1		
- Decrementi				-	5	149.150
- Riclassifiche						

Risultato dell'esercizio corrente						233.8:
<b>A I I a</b>						
<b>chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>438.009</b>	<b>9.865.188</b>	<b>217.113.206</b>	<b>3.721.528 -</b>	<b>149.150</b>	<b>233.8:</b>

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	52.622.512
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	164.490.694
<b>Totale</b>	<b>217.113.206</b>

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendenti di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	52.622.512
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	164.490.694
<b>Totale</b>	<b>217.113.206</b>

## Fondi per rischi e oneri

### B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
603.607	957.384	(353.777)

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	957.384	957.384
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	149.150	-	149.150
Utilizzo nell'esercizio	-	502.927	502.927
Totale variazioni	149.150	(502.927)	(353.777)
Valore di fine esercizio	149.150	454.457	603.607

### 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 31/12/2016, pari a Euro 454.457, risulta così composta:

Descrizione	2016
Fondo rischi accantonato dalla incorporata Consorzio Cà Granda	82.203
Fondo manutenzione in solidarietà	12.254
Fondo rischi area Passerini	360.000
<b>Totale</b>	<b>454.457</b>

Nel corso del 2016 è stato azzerato il fondo vertenze sindacali in quanto la Cooperativa non ha in essere alcuna vertenza; è stato azzerato il fondo per lavori ciclici di manutenzione per mancato utilizzo; è stato in parte utilizzato il fondo rischi da fusione per chiudere delle passività relative al Consorzio Ca' Granda.

Nella voce "Strumenti finanziari derivati passivi" è stato inserito il fair value del derivato sottoscritto a copertura del rischio di oscillazione dei tassi d'interesse, che, come già specificato nei paragrafi precedenti, a partire dal 2016 deve essere iscritto nello stato patrimoniale in base al nuovo OIC 32.

Si riportano di seguito le informazioni fornite dalla banca relative a tale strumento:

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		senza	EUR	600.000	431.517	-149.150	-157.135	09/03/2005	29/03/2030

## 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, 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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
755.317	726.645	28.672

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	726.645
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	83.812
Utilizzo nell'esercizio	55.140
Totale variazioni	28.672
Valore di fine esercizio	755.317

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della cooperativa, al netto degli anticipi corrisposti a favore dei dipendenti in forza al 31/12/2016 e specificatamente

Soci dipendenti Euro 550.976

Altri dipendenti Euro 204.341

## Debiti

### Debiti

#### D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
124.680.962	125.691.864	(1.010.902)

### 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.).

	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
Debiti verso soci per finanziamenti	62.533.731	(3.015.890)	59.517.841	45.232.772	14.285.069	-
Debiti verso banche	52.406.447	2.476.124	54.882.571	2.951.456	51.931.115	40.680.051
Acconti	6.331.596	528.776	6.860.372	1.131.171	5.729.201	-
Debiti verso fornitori	3.123.511	(782.493)	2.341.018	2.341.018	-	-
Debiti tributari	675.488	(114.014)	561.474	561.474	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.580	3.870	66.450	66.450	-	-
Altri debiti	558.511	(107.275)	451.236	451.236	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>125.691.864</b>	<b>(1.010.902)</b>	<b>124.680.962</b>	<b>52.735.577</b>	<b>31.265.334</b>	<b>40.680.051</b>

#### Debiti verso soci per Finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2016 è pari ad Euro 59.517.841 di cui Euro 14.285.069 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:

	2012	2013	2014	2015	2016
Prestito sociale	68.931.830	66.961.860	66.870.775	62.533.731	59.517.841
n. soci	8.189	8.202	8.217	8.239	8.302
n. soci ammessi nell'anno	207	181	227	196	231
n. soci recessi nell'anno	-141	-168	-212	-174	-168

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 73.054,21;
- 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, tale limite viene elevato fino al quintuplo del patrimonio qualora il complesso dei prestiti sociali sia assistito, in misura almeno pari al 30 per cento, da garanzia personale o garanzia reale finanziaria rilasciata da soggetti vigilati.

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  
aggiornamento del 8 novembre 2016

	descrizione	valori
a	Prestito sociale	59.517.842
b	Patrimonio netto	231.126.876
c	3 volte b	693.380.628
	<b>RAPPORTO a/c</b>	<b>0,085837185</b>

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 e successive modifiche.

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 31/12/2015	<b>62.533.731</b>
Versamenti del periodo	18.125.323
Interessi capitalizzati	871.534
Spese	-19.220
Prelievi	-21.993.528
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>59.517.841</b>

A seguito della pubblicazione da parte di Banca d'Italia delle nuove istruzioni per la raccolta del risparmio si riporta di seguito il calcolo dell'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato:

Indice di struttura finanziaria	31/12/2016
Patrimonio netto	231.222.606
Debiti a M/L	71.945.385
Attivo immobilizzato	331.220.349
<b>Rapporto</b>	<b>0,92</b>

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società, tuttavia nel caso delle Cooperative che effettuano raccolta di risparmio tra il pubblico tale indice risente del peso del prestito ordinario che è considerato per natura a breve termine.

Tuttavia la Banca d'Italia nelle istruzioni richiede, in caso di Prestito superiore alle tre volte il patrimonio netto, la sottoscrizione di una garanzia a copertura del 30% del valore del prestito, in tale raccomandazione risulta implicito che la stessa Banca d'Italia ritenga improbabile che in un esercizio si possa verificare un rimborso di prestito superiore al 30%; pertanto abbiamo ricalcolato l'indice di struttura finanziaria inserendo il 70% del prestito ordinario tra i debiti a medio-lungo termine, ottenendo il seguente risultato che evidenzia la solidità finanziaria della società:

Indice di struttura finanziaria con 70% PS breve	31/12/2016
Patrimonio netto	231.222.606
Debiti a M/L	103.608.326
Attivo immobilizzato	331.220.349
<b>Rapporto</b>	<b>1,01</b>

### Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2016, pari a Euro 54.882.571, 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:

LAVORO	IMPORTO	SCADENZA		BANCA	quota capitale			AL 31/12/2016
		MUTUO			entro 12 mesi	oltre 12 mesi fino a 5 anni	oltre 5 anni	
MANUTENZIONI straordinarie	10.600.000	01/02/2040	INTESA	322.018	1.332.752	7.200.584	<b>8.855.354</b>	
CICERONE Costruzione	3.500.000	30/06/2038	INTESA	76.359	349.577	2.565.887	<b>2.991.824</b>	
H14-Sottotetti- Costruzione	1.250.000	31/12/2037	INTESA	28.007	128.220	898.827	<b>1.055.055</b>	
Ornato 7 - ex bocciodromo- Costruzione	2.400.000	31/12/2037	INTESA	53.774	246.182	1.725.748	<b>2.025.705</b>	
PALANZONE (Costruzione)	2.000.000	31/12/2039	INTESA	46.739	206.618	1.466.524	<b>1.719.882</b>	
Ristrutturazioni	1.000.000	31/12/2038	UNIPOL	25.529	111.453	691.247	<b>828.229</b>	
Manut. Val D'Ossola /Ledro	3.000.000	30/09/2038	UNIPOL	78.613	343.206	2.128.609	<b>2.550.428</b>	
GRAZIOLI Scala C-C1	3.500.000	31/12/2038	BPM	72.322	333.361	2.640.798	<b>3.046.481</b>	
GRAZIOLI Scala A1	1.100.000	31/12/2038	BPM	33.997	143.318	762.265	<b>939.580</b>	
Costruzione autorimessa	500.000	31/03/2031	INTESA	17.726	80.143	257.129	<b>354.998</b>	
Costruzione Mansarde	1.100.000	31/03/2035	INTESA	31.679	138.705	631.239	<b>801.623</b>	
Interventi vari ristrutturazione	5.974.617	01/08/2032	INTESA	306.557	1.285.876	4.081.370	<b>5.673.803</b>	
Acquisto alloggi Caianello	1.200.000	31/03/2033	BPM	49.121	212.912	767.234	<b>1.029.266</b>	
			BANCO					
Mutuo Fondiario	1.500.000	10/04/2023	DESIO	173.189	762.136	316.867	<b>1.252.193</b>	
Finanziamento Schindler	7.920	27/07/2019	INTESA	1.584	2.508	-	<b>4.092</b>	
Mutuo Fondiario	1.500.000	31/07/2029	BIVER	84.698	369.538	846.356	<b>1.300.592</b>	
Mutuo Fondiario	8.300.000	31/12/2042	BPM		781.856	7.518.144	<b>8.300.000</b>	
Mutuo Ipotecario Grazioli	400.000	31/12/2041	BPM	4.367	35.527	276.573	<b>316.467</b>	
Mutuo Ipotecario Scarsellini	4.335.774	30/06/2045	BPM	691	11.202	134.129	<b>146.021</b>	
Mutuo Ipotecario Luino	4.433.366	31/05/2041	BPM	116.313	477.659	2.626.165	<b>3.220.136</b>	
Mutuo Chiro semibullet	1.000.000	30/04/2018	BPM	664.982	226.117	-	<b>891.099</b>	
Mutuo Chiro	2.000.000	16/06/2027	BIVER	87.493	744.939	1.167.568	<b>2.000.000</b>	
Mutuo Fondiario	1.200.000	31/05/2041	BPM	38.764	162.187	976.788	<b>1.177.738</b>	
Mutuo Chiro Covenant	1.000.000	28/02/2019	BPM	219.815	780.185	-	<b>1.000.000</b>	
Mutuo Chiro	500.000	31/05/2017	BPM	417.118			<b>417.118</b>	
		<b>TOTALE</b>		<b>2.951.456</b>	<b>9.266.177</b>	<b>39.680.051</b>	<b>51.897.683</b>	
<b>APERTURE DI CREDITO</b>								

Apertura di credito Biver	3.000.000	BIVER	-	2.000.000	1.000.000	<b>3.000.000</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>2.951.456</b>	<b>11.266.177</b>	<b>40.680.051</b>	<b>54.897.683</b>

Nel corso del 2016 la Cooperativa ha sottoscritto un finanziamento di Euro 1.200.000 della durata di 25 anni per il rifacimento del tetto e delle facciate dello stabile di Via Davanzati. Per la valutazione di tale mutuo sono state applicate le disposizioni dell'OIC 19. In particolare si è proceduto al confronto tra il tasso di interesse applicato e il tasso effettivo di rendimento registrando in contabilità il differenziale dato dall'applicazione dei due tassi.

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	2016	2015
<b>Entro 12 mesi</b>		
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	1.127.984	1.242.508
Soci c/costruzione alloggi- divisa	3.186	-
<b>Oltre i 12 mesi</b>		
Depositi cauzionali alloggi	4.879.818	4.486.810
Depositi cauzionali box	286.076	281.145
Depositi cauzionali esercizi commerciali	77.712	68.898
Dep. Cauzionali aggiuntivi	426.400	205.220
Depositi cauzionali locazioni abitative	48.685	36.530
Depositi cauzionali P.O.R.	10.510	10.484
<b>Totale</b>	<b>6.860.372</b>	<b>6.331.596</b>

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti in quanto hanno tutti scadenza inferiore ai 12 mesi.

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 213.723, debiti per ritenute d'acconto sugli interessi sul prestito sociale, pari a Euro 224.412, debiti per ritenute IRPEF pari ad Euro 59.597. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP; pari a Euro 54.011.

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 2016 e da minori imposte correnti.

La voce altri debiti risulta così composta:

Descrizione	2016	2015
<b>entro i 12 mesi</b>		
Debiti verso FILMCAS	-	-
Debiti verso personale mensilità aggiuntive	40.458	39.363
Debiti verso personale per retribuzione	4.301	9.005
Dipendenti c/ratei ferie e permessi	156.446	154.127
Debiti per cessione 1/5 dello stipendio Pitagora	-	80
Nc/ft da emettere	113.006	190.220
Debiti verso soci per ristrutturazioni	33.136	29.668
Debiti verso terzi per Consiglieri di quartiere	1.368	2.198
Debiti diversi	8.067	8.067
Debiti verso aspiranti soci	600	-

Debiti verso amministratori e sindaci	54.984	64.525
Debiti verso soci per rimborso quote sociali	38.870	61.259
<b>Totale</b>	<b>451.236</b>	<b>558.511</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.)

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	59.517.841	59.517.841
<b>Debiti verso banche</b>	54.882.571	54.882.571
<b>Acconti</b>	6.860.372	6.860.372
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.341.018	2.341.018
<b>Debiti tributari</b>	561.474	561.474
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	66.450	66.450
<b>Altri debiti</b>	-	451.236
<b>Debiti</b>	124.680.962	124.680.962

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Importo residuo al 31 /12/2016	Banca	Scadezza	Valore ipoteca 2016
Mutuo Ornato 7 n.61381098	2.025.705	Intesa	31/12/2037	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	1.055.055	Intesa	31/12/2037	1.875.000
Manut. straord. (10.600) n.60643694	8.855.354	Intesa	01/02/2040	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	2.991.824	Intesa	30/06/2038	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	1.719.882	Intesa	31/12/2039	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	828.229	Unipol	31/12/2038	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	2.550.428	Unipol	30/09/2038	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	3.046.481	BPM	31/12/2041	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	939.580	BPM	31/12/2038	2.200.000
Mutuo Davanzati Autorim n.61383299	354.998	Intesa	31/03/2031	750.000
Mutuo Davanzati Mansarde n.61375957	801.623	Intesa	31/03/2035	1.650.000
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 370074005500	5.673.803	Intesa	01/08/2032	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	1.029.266	BPM	31/03/2033	2.400.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	8.300.000	BPM	31/12/2042	16.600.000
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	1.252.193	B. Desio	10/04/2023	3.000.000
Mutuo (1.500) n. 200/40002456	1.300.592	Biver	31/07/2029	3.000.000
Mutuo Ipotecario Grazioli	316.467	BPM	31/12/2041	1.035.000
Mutuo Ipotecario Scarsellini	146.021	BPM	30/06/2045	303.800
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	3.220.136	BPM	31/05/2041	6.466.731
Mutuo Fondiario	1.177.738	BPM	31/05/2041	2.400.000
Apertura di credito Biver	3.000.000	BPM		9.000.000

50.585.374

107.230.531

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	59.517.841	59.517.841
Debiti verso banche	50.585.374	50.585.374	4.297.197	54.882.571
Acconti	-	-	6.860.372	6.860.372
Debiti verso fornitori	-	-	2.341.018	2.341.018
Debiti tributari	-	-	561.474	561.474
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	66.450	66.450
Altri debiti	-	-	451.236	451.236
<b>Totale debiti</b>	<b>50.585.374</b>	<b>50.585.374</b>	<b>74.095.588</b>	<b>124.680.962</b>

### Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-*bis*, C.c.).

Nominativo	Data scadenza	Entro 12 mesi	Di cui postergati	Oltre 12 mesi	Di cui postergati	Totale	Totale di cui postergati
Altri debiti verso soci		45.232.772		14.285.069		59.517.841	
<b>Totale</b>		<b>45.232.772</b>		<b>14.285.069</b>		<b>59.517.841</b>	

Scadenza	Quota in scadenza
	59.517.841
<b>Totale</b>	<b>59.517.841</b>

## Ratei e risconti passivi

### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.790.296	1.845.832	(55.536)

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui	125.744
Spese condominiali	9.528

Risconti passivi pluriennali POR Regione Lombardia	1.648.465
Altri di ammontare non apprezzabile	6.559
	<b>1.790.296</b>

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	116.038	25.793	141.831
<b>Risconti passivi</b>	1.729.794	(81.329)	1.648.465
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.845.832	(55.536)	1.790.296

### Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

## Nota integrativa, conto economico

### A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
13.211.495	16.267.912	(3.056.417)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	15.183.577	17.774.225	(2.590.648)
Variazioni rimanenze prodotti	(3.062.355)	(3.558.444)	496.089
Altri ricavi e proventi	1.090.273	2.052.131	(961.858)
<b>Totale</b>	<b>13.211.495</b>	<b>16.267.912</b>	<b>(3.056.417)</b>

## Valore della produzione

### Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica della Cooperativa, che consiste nella riscossione dei canoni e delle spese 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.

## 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	15.183.577	100
	<b>15.183.577</b>	

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	15.183.577
<b>Totale</b>	<b>15.183.577</b>

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	15.183.577
<b>Totale</b>	<b>15.183.577</b>

La variazione della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" rispetto al 2015 è legata essenzialmente al completamento delle vendite di appartamenti relativi all'intervento di Scarsellini.

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 tra soci e non soci:

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	777.135	949.532	(172.397)
Vendite e prestazioni a soci	14.406.442	16.824.693	(2.418.251)
<b>Totale</b>	<b>15.183.577</b>	<b>17.774.225</b>	<b>(2.590.648)</b>

Descrizione	2016
Ricavi da canoni	6.160.996
Ricavi per recupero spese	7.812.229
Ricavi da cessione alloggi	1.210.352
<b>Totale</b>	<b>15.183.577</b>

## Costi della produzione

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
11.079.722	13.524.658	(2.444.936)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	17.010	16.709	301
Servizi	6.403.942	6.853.434	(449.492)
Godimento di beni di terzi	169.486	175.669	(6.183)
Salari e stipendi	1.282.377	1.303.618	(21.241)
Oneri sociali	325.909	333.155	(7.246)
Trattamento di fine rapporto	96.610	94.590	2.020
Altri costi del personale	47.762	77.946	(30.184)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	110.687	122.111	(11.424)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.321.741	1.456.335	(134.594)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		700.000	(700.000)
Svalutazioni crediti attivo circolante	258.000	337.500	(79.500)
Accantonamento per rischi		360.000	(360.000)
Oneri diversi di gestione	1.046.198	1.693.591	(647.393)
<b>Totale</b>	<b>11.079.722</b>	<b>13.524.658</b>	<b>(2.444.936)</b>

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

La voce costi per materie prime al 31/12/2016 è costituita esclusivamente dai costi per la cancelleria.

### Costi per servizi

Questa voce è principalmente composta da tutti i costi per utenze, dai costi per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati sugli immobili della Cooperativa, dai costi per i servizi forniti ai soci (custodia, pulizie, giardinaggio...). Si veda il dettaglio di seguito riportato:

Costi per servizi	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Acqua potabile	270.994	256.632	14.362

Altri servizi	194.012	190.292		3.720
Assicurazioni	253.557	265.410	-	11.854
Canoni assistenza tecnica	68.239	85.251	-	17.012
Compensi sindaci	57.025	71.084	-	14.059
Compensi amministratori	117.234	120.077	-	2.844
Consulenze tecniche	84.574	292.314	-	207.740
Custodia	307.273	356.972	-	49.699
Energia elettrica	321.050	310.164		10.886
Energia termica	1.679.722	1.824.655	-	144.933
Giardinaggio	110.776	98.768		12.008
Manutenzione fabbricati	983.520	1.058.836	-	75.315
Manutenzione impianti	959.518	885.778		73.739
Pulizie	353.544	367.374	-	13.831
Servizi amministrativi	90.793	94.439	-	3.647
Servizi per acquisti	15.836	8.877		6.959
Spese telefoniche	34.487	38.988	-	4.501
Spese di vendita	112.985	158.323	-	45.338
Spese legali	279.921	310.643	-	30.722
Spese postali	3.962	5.398	-	1.437
Spese bancarie	98.673	46.908		51.765
Vigilanza	6.248	6.248		-
<b>Totale complessivo</b>	<b>6.403.942</b>	<b>6.853.434</b>	<b>-</b>	<b>449.493</b>

I principali risparmi rispetto al 2015 sono da imputare alla riduzione dei costi per riscaldamento e per consulenze esterne.

### Costi per il personale

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

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Nel corso del 2016 il fondo svalutazione crediti, costituito negli anni precedenti, è stato utilizzato per Euro 533.000 circa a seguito dello stralcio di posizioni ormai irrecuperabili. Per ricostituire il fondo, adeguandolo all'attuale rischio di incasso dei crediti, è stato effettuato un accantonamento di Euro 258.000.

### Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione è così composta:

Oneri Diversi di Gestione	2016	2015	Variazioni	
Imposta comunale occupazione suolo	8.989	8.992	-	3
C.C.I.A.A.	1.202	1.347	-	145
Imposte e tasse diverse	50.388	75.803	-	25.415
I.v.a. indetraibile	-	-		-
IMU	403.272	389.802		13.470
TASI	28.256	642.943	-	614.687
Accise	349	349		-

Redazionali-fotocomposizione	41.318	21.300		20.018
Spese di spedizione giornale	-	1.492	-	1.492
Acquisto prodotti diversi	-	-	-	-
Contributi associazioni diverse	66.624	72.250	-	5.626
Omaggi e mance	4.287	3.475		812
Attività sociali	98.640	106.215	-	7.575
Donazione apertura vincolato neonati	450	270		180
Donazione apertura vincolato nuovi soci	2.540	3.180	-	640
Contributi associativi	61.785	66.642	-	4.857
Abbonamenti giornali e riviste	-	-		-
Contravvenzioni-multe- sanzioni	4.146	3.264		882
Penali su contratti	600	-		600
Perdite su crediti non accantonate	-	13.950	-	13.950
Spese diverse	57.774	8.285		49.488
Abbuoni passivi	13	3.179	-	3.166
Sopravvenienze passive	214.584	270.056	-	55.472
Altri costi	982	796		187
	<b>1.046.198</b>	<b>1.693.591</b>		<b>-647.392</b>

## Proventi e oneri finanziari

### C) Proventi e oneri finanziari

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
(1.624.579)	(2.044.451)	419.872

### 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				32
				<b>32</b>

Proventi diversi dai dividendi	
Da altri	32
<b>Totale</b>	<b>32</b>

### 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					898.694	898.694
Interessi su finanziamenti					916.454	916.454
Arrotondamento					1	1
<b>Totale</b>					<b>1.815.150</b>	<b>1.815.150</b>

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	898.694
Altri	916.455
<b>Totale</b>	<b>1.815.150</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					64.552	64.552
Interessi bancari e postali					4.119	4.119
Interessi su finanziamenti					1.223	1.223
Altri proventi					120.644	120.644
Arrotondamento					1	1
<b>Totale</b>					<b>190.539</b>	<b>190.539</b>

### Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazione	32	31	1
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.223	2.062	(839)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	172.451	193.897	(21.446)
Proventi diversi dai precedenti	16.865	8.655	8.210
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.815.150)	(2.249.096)	433.946
<b>Totale</b>	<b>(1.624.579)</b>	<b>(2.044.451)</b>	<b>419.872</b>

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(5.635)		(5.635)

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

**Ricavi di entità o incidenza eccezionale**

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

**Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale**

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

**Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale**

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

**Imposte sul reddito d'esercizio, 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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	267.734	355.301	(87.567)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>

<b>Imposte correnti:</b>	267.734	355.301	(87.567)
IRES	213.723	298.461	(84.738)
IRAP	54.011	56.840	(2.829)
Imposte sostitutive			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>			
-	<b>267.734</b>	<b>355.301</b>	<b>(87.567)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	501.559	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	<b>27,50%</b>	<b>137.929</b>
<i>Variazioni in aumento:</i>		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	5.427.309	
Spese relative agli immobili	7.177.152	
Interessi passivi indeducibili	754.936	
Ammortamenti non deducibili	300.683	
Sopravvenienze passive	113.178	
Svalutazioni rimanenze non relizzate	2.005.893	
Erogazioni liberali	44.570	
Accantonamenti a fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	258.000	
Svlutazione partecipazione non realizzata	423.348	
Altre variazioni in aumento	142.750	
<b>TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO:</b>	<b>16.647.819</b>	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Proventi degli immobili	5.253.744	
Quota esclusi utili non tassati	133.280	
Deduzione prima casa	1.486.071	
Rimborsi spese riferiti agli immobili	7.632.786	
Svalutaz rimanenze Scarsellini anni precedenti e ora venduti	530.127	
Contributi statali non tassati	74.930	
Plusvalenza cessione partecipazioni	939	
Utilizzo fondi tassati	658.166	
Compenso amministratori corrisposto nell'anno	55.599	
10% irap	5.230	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	121.822	
Deducibilità 20% IMU Immobili strumentali	26.502	
Altre variazioni in diminuzione	100.733	
<b>TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:</b>	<b>16.079.928</b>	<b>0</b>
<b>REDDITO IMPONIBILE LORDO :</b>	<b>1.069.449</b>	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	<b>0</b>	
<b>REDDITO IMPONIBILE NETTO</b>	<b>1.069.449</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		
<b>lorde</b>	<b>27,50%</b>	<b>294.099</b>
Detrazioni di imposta per risparmio energetico		<b>80.376</b>
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		
<b>nette</b>		<b>213.723</b>

### 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.

### 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.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(16.079.928)
Totale differenze temporanee imponibili	16.647.819

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

#### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	20	20	
Altri	17	17	
<b>Totale</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	

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
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	20
Altri dipendenti	17
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>40</b>

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

#### Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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.).

	Amministratori	Sindaci
Compensi	117.234	57.025

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	3.925
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>28.425</b>

## Dettagli sugli altri 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 negli anni precedenti un contratto derivato non quotato 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 allo strumento finanziario in esame:

- tipologia del contratto derivato: IRS
- finalità: copertura;
- valore nozionale: 600.000;
- rischio finanziario sottostante: rischio di tasso di interesse;
- fair value del contratto derivato riferito all'esercizio chiuso: -149.150;
- fair value del contratto derivato riferito all'esercizio precedente: -143.577;
- attività o passività coperta: Mutuo di Euro 1.100.000 al tasso fisso del 4,35%

Il fair value dello strumento finanziario è stato determinato sulla base di quanto comunicato da Banca Intesa; tale valore è stato imputato a riserva di Patrimonio netto, con segno negativo, e, come contropartita, tra i fondi rischi.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Impegni, garanzie e passività potenziali

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Tra le garanzie reali la Cooperativa registra le ipoteche sugli immobili sottoscritte per l'ottenimento dei relativi finanziamenti. L'importo di tali garanzie è dettagliato nell'apposita sezione della presente Nota Integrativa.

Le fidejussioni sottoscritte dalla Cooperativa ammontano al Euro 2.057.454, così dettagliate:

FIDEJUSSIONI	31/12/2016
<b>FIDEJUSSIONI RILASCIATE</b>	
Fidejussioni oneri Scarsellini ex CCG	361.539
Fidejussioni Residenze Tiziana ex CCG	930.000
<b>TOTALE FIDEJUSSIONI RILASCIATE</b>	<b>1.291.539</b>
<b>FIDEJUSSIONI RIMB. IVA</b>	
Fidejussione Rimb.IVA 2012	765.916
<b>TOTALE FIDEJUSSIONI RIMB.IVA</b>	<b>765.916</b>

<b>TOTALE FIDEJUSSIONI</b>	<b>2.057.454</b>
----------------------------	------------------

Tra gli altri impegni verso i soci rientrano i crediti sorti a seguito dell'effettuazione degli interventi manutentivi, soprattutto di carattere straordinario, sistematicamente eseguiti sugli immobili sociali, per i quali, 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.

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. L'importo residuo a debito al 31/12/2016 è pari ad Euro 14.124.132.

#### 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.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

#### Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2016</b>	<b>Euro</b>	<b>233.825</b>
30% a riserva legale	Euro	7.015
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	70.147
3% a fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	156.663

## **Nota integrativa, parte finale**

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

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

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

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

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto BUSCEMI ANTONINO iscritto all'albo dei DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI di MILANO\_ al n. 1282 quale incaricato della società', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340 /2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, \_\_/\_\_/\_\_\_\_