

# ABITARE

## Società Cooperativa

Sede in Via Hermada, 14 – 20162 Milano  
Registro Imprese di Milano, Codice fiscale e Part. IVA n. 07251430968  
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n.A210325 cat. Edilizie di Abitazione



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

#### Premessa

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 229.308.

#### Fusione per incorporazione

Con atto di fusione del notaio Domenico Orlando rep. n. 35013/7135 del 11 novembre 2014, iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano il 18 novembre 2014, il Consorzio Cooperativo Cà Granda Soc. Coop. è stato incorporato dalla società Abitare Soc. Coop. La fusione ha avuto, ai sensi degli art. 2504 e seguenti c.c, effetti fiscali e contabili retroattivi dal 1 gennaio 2014 e da tale data le operazioni della società incorporata sono state imputate al bilancio della incorporante.

La comparazione dei dati patrimoniali dell'esercizio con quelli relativi al bilancio precedente risentono degli effetti dovuti alla fusione per incorporazione del Consorzio Cà Granda, nel senso che i dati del bilancio 2014 sono, ovviamente, complessivi e contengono i dati affluiti dalla incorporata. Quelli relativi al bilancio precedente sono solamente quelli della cooperativa incorporante Abitare prima della fusione.

Al fine di consentire la comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione e la comparazione dei dati degli esercizi 2013 e 2014, in ottemperanza al principio contabile OIC 4 par. 4.5, è stata predisposta la seguente tabella che riporta gli importi del bilancio aggregato al 31 dicembre 2013 dei singoli bilanci delle società Abitare e Consorzio Cà Granda:

STATO PATRIMONIALE	ABITARE 31/12/2013	CA ' GRANDA 31/12/2013	Aggregato 31/12/2013
<b>ATTIVO</b>			
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	<b>300</b>		<b>300</b>
Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali			
costi di impianto e ampliamento	87.716	-	87.716
Costi di ricerca di sviluppo e pubblicità	0	1.177	1.177
immobilizzazioni in corso e acconti	26.367	-	26.367
altre	141.372	-	141.372
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>255.455</b>	<b>1.177</b>	<b>256.632</b>
Immobilizzazioni materiali			
terreni e fabbricati	324.125.672	223.752	324.349.424
impianti e macchinario	5.728.159		5.728.159
altri beni	311.030	29.637	340.667
immobilizzazioni in corso e acconti	1.166.208	-	1.166.208
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>331.331.069</b>	<b>253.389</b>	<b>331.584.458</b>
Immobilizzazioni finanziarie			
partecipazioni in :			
a) imprese controllate	476.959	-	476.959
b) imprese collegate	100.000	274.301	374.301
d) altre imprese	806.884	261.469	1.068.353
	<b>1.383.843</b>	<b>535.770</b>	<b>1.919.613</b>
crediti :			
c) verso imprese cooperative e consorzi			
- esigibili entro l'anno successivo	24.994	-	24.994
- esigibili oltre l'anno successivo	3.433.677	-	3.433.677
d) verso altri			

- esigibili entro l'anno successivo		21.245	21.245
	<b>3.458.671</b>	<b>21.245</b>	3.479.916
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>4.842.514</b>	<b>557.015</b>	<b>5.399.529</b>
<b>Totale immobilizzazioni ( B )</b>	<b>336.429.038</b>	<b>811.581</b>	<b>337.240.619</b>
Attivo circolante			
Rimanenze			
lavori in corso su ordinazione		5.014.116	5.014.116
prodotti finiti e merci		13.875.349	13.875.349
acconti		1.353.250	1.353.250
<b>Totale rimanenze</b>	<b>-</b>	<b>20.242.715</b>	<b>20.242.715</b>
Crediti			
verso clienti			
- esigibili entro l'anno successivo	1.550.850	90.150	1.641.000
- esigibili oltre l'anno successivo	195.260	-	195.260
	<b>1.746.110</b>	<b>90.150</b>	<b>1.836.260</b>
per crediti tributari			
- esigibili entro l'anno successivo	2.026.133	377.934	2.404.067
- esigibili oltre l'anno successivo	128.754	-	128.754
	<b>2.154.887</b>	<b>377.934</b>	<b>2.532.821</b>
verso altri			-
- esigibili entro l'anno successivo	729.222	27.096	756.318
- esigibili oltre l'anno successivo	191.157	-	191.157
	<b>920.379</b>	<b>27.096</b>	<b>947.475</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>4.821.376</b>	<b>495.180</b>	<b>5.316.556</b>
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			-
altre partecipazioni	0	-	-
altri titoli	9.112.832	-	9.112.832
<b>Totale attività finanziarie che non cost. immobilizzazioni</b>	<b>9.112.832</b>	<b>0</b>	<b>9.112.832</b>
Disponibilità liquide			
depositi bancari e postali	1.835.702	225.507	2.061.209
assegni	0	-	-
denaro e valori in cassa	35.747	258	36.005
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.871.449</b>	<b>225.765</b>	<b>2.097.214</b>
<b>Totale attivo circolante ( C )</b>	<b>15.805.657</b>	<b>20.963.660</b>	<b>36.769.317</b>
Ratei e risconti	492.756	12.542	505.298
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>492.756</b>	<b>12.542</b>	<b>505.298</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>352.727.751</b>	<b>21.787.783</b>	<b>374.515.534</b>
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>ABITARE</b>	<b>CA ' GRANDA</b>	<b>Aggregato</b>
	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
<b>PASSIVO</b>			
Patrimonio netto			
Capitale	379.990	212.000	591.990
Riserva di rivalutazione	221.901.807	-	221.901.807
Riserva legale	8.973.185	1.772.904	10.746.089
Altre riserve distintamente indicate:			0
a) Riserva straordinaria	3.721.527	994.217	4.715.744
c) Riserva per arrotondamento	6	- 2	4
Utili riportati a nuovo	48	-	48
Utile (perdita) dell'esercizio	346.781	- 7.555.772	- 7.208.991
<b>Totale Patrimonio Netto (A)</b>	<b>235.323.344</b>	<b>-4.576.653</b>	<b>230.746.691</b>
Fondi per rischi ed oneri			
altri	968.436	5.884.337	6.852.773
<b>Totale Fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>968.436</b>	<b>5.884.337</b>	<b>6.852.773</b>
<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (C)</b>	<b>774.281</b>	<b>11.577</b>	<b>785.858</b>
Debiti			
debiti verso soci per finanziamenti			

- esigibili entro l'anno successivo	50.722.918	1.361.574	52.084.492
- esigibili oltre l'anno successivo	16.238.942	-	16.238.942
	<b>66.961.860</b>	<b>1.361.574</b>	<b>68.323.434</b>
debiti verso banche			
- esigibili entro l'anno successivo	1.820.970	853.179	2.674.149
- esigibili oltre l'anno successivo	34.614.353	12.892.052	47.506.405
	<b>36.435.323</b>	<b>13.745.231</b>	<b>50.180.554</b>
acconti			
- esigibili entro l'anno successivo	1.356.775	1.826.217	3.182.992
- esigibili oltre l'anno successivo	4.643.916	-	4.643.916
	<b>6.000.691</b>	<b>1.826.217</b>	<b>7.826.908</b>
debiti verso fornitori			
- esigibili entro l'anno successivo	1.533.187	1.132.322	2.665.509
	<b>1.533.187</b>	<b>1.132.322</b>	<b>2.665.509</b>
debiti verso imprese controllate			
- esigibili entro l'anno successivo	1.030.672	-	1.030.672
	<b>1.030.672</b>	-	<b>1.030.672</b>
debiti verso imprese collegate			
- esigibili entro l'anno successivo	0	13.621	13.621
	<b>0</b>	<b>13.621</b>	<b>13.621</b>
debiti tributari			
- esigibili entro l'anno successivo	937.870	26.745	964.615
	<b>937.870</b>	<b>26.745</b>	<b>964.615</b>
debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale			
- esigibili entro l'anno successivo	69.808	2.644	72.452
	<b>69.808</b>	<b>2.644</b>	<b>72.452</b>
altri debiti			
- esigibili entro l'anno successivo	575.813	2.295.671	2.871.484
- esigibili oltre l'anno successivo	0	-	0
	<b>575.813</b>	<b>2.295.671</b>	<b>2.871.484</b>
<b>Totale Debiti (D)</b>	<b>113.545.224</b>	<b>20.404.025</b>	<b>133.949.249</b>
Ratei e risconti	2.116.466	64.497	2.180.963
<b>Totale ratei e risconti (E)</b>	<b>2.116.466</b>	<b>64.497</b>	<b>2.180.963</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>352.727.751</b>	<b>21.787.783</b>	<b>374.515.534</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>ABITARE</b>	<b>CA ' GRANDA</b>	<b>Aggregato</b>
	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
fideiussioni			
a favore di altri	3.467.151	3.029.184	6.496.335
	<b>3.467.151</b>	<b>3.029.184</b>	<b>6.496.335</b>
altre garanzie reali			
ad altre imprese	67.085.000	27.578.495	94.663.495
	<b>67.085.000</b>	<b>27.578.495</b>	<b>94.663.495</b>
altri conti d'ordine	17.685.632	-	17.685.632
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>88.237.783</b>	<b>30.607.679</b>	<b>118.845.462</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>ABITARE</b>	<b>CA ' GRANDA</b>	<b>Aggregato</b>
	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
VALORE DELLA PRODUZIONE			
ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.277.328	2.154.013	15.431.341
variazione delle rimanenze di prodotti finiti		- 523.155	-523.155
variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	- 1.499.035	-1.499.035
altri ricavi e proventi	753.750	340.197	1.093.947
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>14.031.078</b>	<b>472.020</b>	<b>14.503.098</b>
COSTI DELLA PRODUZIONE			
per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	29.153	3.381	32.534
per servizi	6.381.639	1.021.012	7.402.651
per godimento di beni di terzi	210.038	30.248	240.286
per il personale :			0
a) salari e stipendi	1.264.672	62.235	1.326.907
b) oneri sociali	349.976	12.939	362.915
c) trattamento di fine rapporto	93.954	2.947	96.901
e) altri costi	103.207	755	103.962
ammortamenti e svalutazioni :			0
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	91.082	23.872	114.954
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.596.994	20.237	1.617.231
svalutazione delle immobilizzazioni		184.337	184.337

c) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	89.411	6.393	95.804
accantonamento per rischi	60.000	5.604.952	5.664.952
oneri diversi di gestione	833.096	100.405	933.501
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>11.103.222</b>	<b>7.073.713</b>	<b>18.176.935</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>2.927.856</b>	<b>-6.601.693</b>	<b>-3.673.837</b>
<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
proventi da partecipazione			
c) altri	61		61
altri proventi finanziari			0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	25.330	-	25.330
c) da titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	12.703	12.703
d) proventi diversi dai precedenti			0
- altri	340.507	16	340.523
interessi ed altri oneri finanziari			0
- interessi e comm. a altri e oneri vari	2.454.548	591.190	3.045.738
<b>Totale Proventi ed oneri finanziari (C)</b>	<b>-2.088.650</b>	<b>-578.471</b>	<b>-2.667.121</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
svalutazioni			
a) di partecipazioni	0	468.962	468.962
<b>Totale delle rettifiche (D)</b>	<b>0</b>	<b>-468.962</b>	<b>-468.962</b>
<b>PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
proventi			
oneri	210.616	263.447	474.063
	270.280	163.747	434.027
<b>Totale delle partite straordinarie (E)</b>	<b>-59.664</b>	<b>99.700</b>	<b>40.036</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>779.542</b>	<b>-7.549.426</b>	<b>-6.769.884</b>
imposte sul reddito			
- imposte correnti	432.761	6.346	439.107
<b>UTILE ( PERDITA ) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>346.781</b>	<b>-7.555.772</b>	<b>-7.208.991</b>

#### Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

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

#### Criteri di formazione

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

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

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

#### Criteri di valutazione

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

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

### **Deroghe**

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

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

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

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

Per il fabbricati costituiti dalle sedi della Cooperativa l'ammortamento è effettuato con l'aliquota del 3%.

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

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

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

#### *Materiali*

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

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

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

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

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

Gli immobili in diritto di superficie sono i seguenti:

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

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

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

Le spese di manutenzione 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.

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.

### **Crediti**

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

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

### **Debiti**

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

### **Ratei e risconti**

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

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

### **Rimanenze magazzino**

Trattasi degli interventi avviati e da avviare per l'attività a proprietà divisa.

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base a

- costi sostenuti nell'esercizio.

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.

### **Titoli**

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

- costo specifico.

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

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese collegate e altre imprese, 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 partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

### **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.

La voce più significativa è rappresentata dai fondi per spese future sugli immobili sociali.

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

### **Fondo TFR**

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

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

### Imposte sul reddito

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

### Riconoscimento ricavi

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

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

### Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

L'importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.

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

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

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

### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti/Quadri	4	3	1
Impiegati	20	18	2
Portieri	15	15	
Manutentori	2	2	
	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>3</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.

**Attività**

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
150	300	(150)

**B) Immobilizzazioni**

**I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
406.213	255.455	150.758

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Altri decr. d'esercizio	Valore 31/12/2014
Impianto e ampliamento	87.716	124.989			212.705
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.367			26.367	
Altre	141.372	191.922	139.786		193.508
	<b>255.455</b>	<b>316.911</b>	<b>139.786</b>	<b>26.367</b>	<b>406.213</b>

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio 2014 sono così ricostruite:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Programmi Software	390.659	385.339	5.320
Marchi	1.602	1.602	-
Spese per studi e ricerche	99.119	99.119	-
Altre spese pluriennali	109.444	108.855	589
Attestati certificazione energetica	122.473	63.437	59.036
Costi d'impianto e di ampliamento	212.705	87.716	124.990
Immobilizzazioni immateriali in corso	-	26.367	- 26.367
(Fondo ammortamento spese studi e ricerche)	-	16.000	- 16.000
(Fondo ammortamento altre spese pluriennali)	-	513.789	- 500.980
<b>TOTALE</b>	<b>406.213</b>	<b>255.455</b>	<b>150.758</b>

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
331.946.864	331.331.069	615.795

**Terreni e fabbricati**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	109.276.201
Rivalutazione monetaria	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.052.337)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>324.125.672</b>
Variazioni dell'esercizio	2.758.158
Ammortamenti dell'esercizio	(393.789)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>326.490.041</b>

di cui terreni 1.377.724

di cui terreni 1.377.724

Il **valore degli immobili** al 31/12/2014 viene dettagliato nella seguente tabella esplicativa:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni	Amm. 2014
- immobili sociali di proprietà				
Fabbricati civili - Via ornato 7 / hermada / 8-14:				
Abitazioni	7.106.749	7.057.297	49.452	
cantina o sottotetti	151.144	151.144	-	
magazzini o laboratorio	148.416	148.416	-	
negozio	136.624	136.624	-	
ufficio	602.981	602.981	-	
Fabbricati civili - Cicerone 17	-	-	-	



Abitazioni	5.027.129	5.026.815	313
cantina o sottotetti	124.114	124.114	-
Fabbricati civili - Via Hermada 14/b	-	-	-
Abitazioni	4.461.333	4.446.361	14.971
Cantina/sottotetto	234.999	234.899	100
Negozio	337.839	337.839	-
Fabbricati civili - Via Ornato 58 - 1^ casa	-	-	-
Abitazioni	3.578.479	3.558.220	20.259
cantina o sottotetti	79.779	79.779	-
negozio	307.349	307.349	-
ufficio	67.806	67.806	-
Fabbricati civili - Via Ornato 58 - 2^ casa	-	-	-
Abitazioni	5.567.568	5.549.213	18.355
cantina o sottotetti	97.447	97.447	-
Fabbricati civili - Via Hermada 14/b	-	-	-
Abitazioni	5.947.152	5.945.548	1.604
cantina o sottotetti	117.676	117.676	-
magazzini o laboratorio	116.759	116.759	-
Hermada, 14 - VDL8	-	-	-
Abitazioni	4.938.071	4.938.071	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 1^ casa	-	-	-
Abitazioni	3.359.106	3.077.284	281.822
cantina o sottotetti	62.944	62.944	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 2^ casa	-	-	-
Abitazioni	2.856.920	2.573.400	283.519
cantina o sottotetti	88.750	88.750	-
negozio	189.891	189.891	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 3^ casa	-	-	-
Abitazioni	4.238.950	3.877.987	360.963
cantina o sottotetti	57.684	57.684	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 4^ casa	-	-	-
Abitazioni	4.472.848	4.072.233	400.615
cantina o sottotetti	72.167	72.167	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 5^ casa	-	-	-
Abitazioni	3.863.265	3.537.335	325.931
cantina o sottotetti	64.845	64.845	-
negozio	627.463	627.463	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 6^ casa	-	-	-
Abitazioni	4.542.341	4.125.096	417.245
cantina o sottotetti	83.741	83.741	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 7^ casa	-	-	-
Abitazioni	7.223.434	6.617.326	606.108
cantina o sottotetti	88.295	88.295	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - 8^ casa	-	-	-
Abitazioni	7.123.542	6.463.530	660.012
cantina o sottotetti	90.255	90.255	-
Fabbricati civili - Val di Ledro c/costruzioni	-	2.314.806	- 2.314.806
Val d'Ossola, 19 - casa 1	-	-	-
Abitazioni	3.537.360	3.501.646	35.714
cantina o sottotetti	74.821	74.821	-
magazzini o laboratori	56.136	56.136	-
Val d'Ossola, 19 - casa 2	-	-	-
Abitazioni	3.102.656	3.084.436	18.220
cantina o sottotetti	56.718	56.718	-
magazzini o laboratori	40.670	40.670	-
ufficio	31.973	31.973	-
Val d'Ossola, 19 - casa 3	-	-	-
Abitazioni	3.084.294	3.068.395	15.899
cantina o sottotetti	107.118	107.118	-
Val d'Ossola, 19 - casa 4	-	-	-
Abitazioni	3.309.602	3.309.602	-
cantina o sottotetti	72.412	72.412	-
magazzini o laboratori	79.641	79.641	-
Val d'Ossola, 19 - casa 5	-	-	-
Abitazioni	3.575.138	3.535.406	39.732
cantina o sottotetti	83.408	83.258	150
magazzini o laboratori	80.567	80.567	-
Maestri d. Lavoro, 4 - c. 1	-	-	-
Abitazioni	4.444.142	4.432.452	11.690
cantina o sottotetti	68.571	68.571	-
Maestri d. Lavoro, 4 - c. 2	-	-	-
Abitazioni	4.487.427	4.455.543	31.884
cantina o sottotetti	86.633	86.633	-
Maestri d. Lavoro, 4 - c. 3	-	-	-

Abitazioni	14.230.416	14.212.791	17.624
cantina o sottotetti	210.061	210.061	-
negozio	698.412	676.579	21.833
Posti auto	1.183.553	1.180.960	2.594
Cecchi, 1 - casa 1	-	-	-
Abitazioni	6.182.120	6.179.153	2.967
cantina o sottotetti	75.084	75.084	-
Cecchi, 1 - casa 2	-	-	-
Abitazioni	5.089.506	5.075.194	14.312
cantina o sottotetti	64.524	64.524	-
Cecchi, 1 - casa 3	-	-	-
Abitazioni	7.292.842	7.236.431	56.410
cantina o sottotetti	90.948	90.948	-
Cecchi, 1 - casa 4	-	-	-
Abitazioni	9.613.294	9.585.194	28.100
cantina o sottotetti	155.098	155.098	-
box	3.344.945	3.343.036	1.909
Cecchi, 2 - casa 1	-	-	-
Abitazioni	4.618.030	4.612.558	5.472
cantina o sottotetti	51.979	51.979	-
Cecchi, 2 - casa 2	-	-	-
Abitazioni	4.654.090	4.654.040	50
cantina o sottotetti	65.323	65.323	-
Cecchi, 2 - casa 3	-	-	-
Abitazioni	4.619.065	4.619.065	-
cantina o sottotetti	55.495	55.495	-
box	1.217.541	1.217.241	300
Adriatico, 30 - casa 1	-	-	-
Abitazioni	7.359.531	7.359.531	-
cantina o sottotetti	158.437	158.437	-
Adriatico, 30 - casa 2	-	-	-
Abitazioni	8.526.578	8.526.578	-
cantina o sottotetti	154.090	154.090	-
box	1.334.845	1.334.845	-
Ristrutturazione Ornato 7	-	-	-
Ornato, 7 - villetta	-	-	-
Abitazioni	630.021	630.021	-
cantina o sottotetti	40.089	40.089	-
magazzini	54.447	54.447	-
negozio	94.032	94.032	-
Ornato, 7 - ringhiera	-	-	-
Abitazioni	5.594.003	5.572.982	21.021
cantina o sottotetti	50.601	50.601	-
magazzini	21.125	20.270	855
negozio	534.523	513.208	21.315
uffici	667.003	667.003	-
Fabbricati civili - Stabile Via Ornato 7 - interno	-	-	-
Abitazioni	4.012.172	4.012.172	-
cantina o sottotetti	150.704	150.704	-
Fabbricati civili - Stabile Via dei Calboli 14	-	-	-
Abitazioni	2.832.550	2.832.550	-
cantina o sottotetti	88.256	88.256	-
box	559.476	559.476	-
Fabbricati civili - Stabile Via Ornato 7 - ex bocciodromo	-	-	-
Abitazioni	5.096.034	5.096.034	-
cantina o sottotetti	100.371	100.371	-
Fabbricati civile - Via Hermada 14 (sottotetti)	3.111.975	3.111.975	-
Box Via Ornato 58	445.800	445.610	190
Val di Ledro, 23	-	-	-
box	2.962.187	2.701.043	261.144
Box Via Val di Ledro 23 - 2^ casa	-	-	-
-	-	-	-
Box Via Val d'Ossola 19	2.392.326	2.391.468	858
-	-	-	-
Teatro	286.751	283.428	3.324
Ampliamento salone risorgimento	-	-	-
Panificio docce-lavatoio	264.537	264.537	-
-	-	-	-
Fabbricati civili - Via Val di Ledro 23 - portineria	-	-	-
Abit. Portineria	73.602	32.384	41.218
negozio	84.838	84.838	-
ufficio	304.882	304.882	-
Fabbricati civili - Stabile Via Ornato 7 - ex bocciodromo int.	-	-	-

Fabbricati civili - Via Graziolo 33	-	-	-	-
Abitazioni Via Grazioli 33 - scala C	1.885.513	1.885.513	-	-
Abitazioni Via Grazioli 33 - scala C1	3.046.359	3.046.359	-	-
Box Via Grazioli 33	848.127	848.127	-	-
Grazioli 33 - box da fusione	44.039	-	44.039	-
Grazioli-imm.strum.da fusione-portineri	14.208	-	14.208	-
Grazioli-imm.strum.fusione-sp.giovani	46.255	-	46.255	-
Grazioli-imm.strum.fusione-sp.anziani	62.446	-	62.446	-
Grazioli-imm.strum.da fusione-asilo	90.198	-	90.198	-
Fondo amm. Box Grazioli	5.945	-	4.624	1.321
F.do amm.to fusione Grazioli portineria	2.344	-	1.918	426
F.do amm.to fusione Grazioli sp.giovani	7.632	-	6.244	1.388
F.do amm.to fusione Grazioli sp.anziani	10.304	-	8.430	1.873
F.do amm.to fusione Grazioli asilo	14.883	-	12.177	2.706
Fabbricati civili - Via Palanzone 12	-	-	-	-
Abitazioni Via Palanzone 12	2.909.949	2.909.949	-	-
Immobili strumentali Via Palanzone 12	8.247	8.247	-	-
Fabbricati civili - Via Caianello 6	-	-	-	-
Abitazioni Via Caianello 6	1.232.467	1.232.367	100	-
negozi Via Caianello 6	926.931	926.931	-	-
Fabbricato E1 via Grazioli 33	367.536	-	367.536	-
- immobili sociali in diritto di superficie	-	-	-	-
Fabbricati civili - Via Empoli 9	-	-	-	-
Empoli, 9 - casa 1	-	-	-	-
Abitazioni	4.149.281	4.149.281	-	-
cantina o sottotetti	34.248	32.993	1.255	-
Empoli, 9 - casa 2	-	-	-	-
Abitazioni	4.146.748	4.146.748	-	-
cantina o sottotetti	35.819	35.819	-	-
Empoli, 9 - casa 3	-	-	-	-
Abitazioni	4.139.230	4.139.544	313	-
cantina o sottotetti	46.407	46.407	-	-
Empoli c/costruzioni facciate	-	-	-	-
box	1.757.913	1.754.877	3.036	-
(Fondo ammortamento Fabbricato civile Via Empoli 9)	3.588.194	3.436.318	-	151.875
(Fondo ammortamento box Via Empoli 9)	21.222	-	-	21.222
Grassini 5	-	-	-	-
Grassini, 5 - casa 1	-	-	-	-
Abitazioni	5.553.724	5.552.375	1.348	-
cantina o sottotetti	76.610	76.610	-	-
Grassini, 5 - casa 2	-	-	-	-
Abitazioni	5.810.416	5.809.068	1.348	-
cantina o sottotetti	80.399	80.399	-	-
(Fondo Ammto box via Grassini)	42	-	-	42
box	1.529.545	1.526.798	2.748	-
(Fondo Ammto Fabbricato civile Via Grassini)	3.258.144	3.105.473	-	152.671
-	-	-	-	-
Box Via Hermada 23	1.949.293	1.949.293	-	-
(Fondo ammortamento box Via Hermada 23)	348.671	326.254	-	22.417
-	-	-	-	-
- immobili oggettivamente strumentali	-	-	-	-
Fabbricati strumentale - Via Hermada 14 (Uffici sede)	829.536	829.536	-	-
(Fondo ammortamento Via Hermada 14 (Uffici sede )	155.907	131.021	-	24.886
- immobili in ristrutturazione - costruzione	-	-	-	-
Cascina Via Trotti Passerini Gr. Imp.-abitaz.	1.223.758	1.182.158	41.600	-
Cascina Via Trotti Passerini Gr. Imp.-cantine	46.303	46.303	-	-
Cascina Via Trotti Passerini - Opifici depositi	352.401	352.401	-	-
Ex Girola-Graziano Imperatore 48	437.038	437.038	-	-
- Terreni in proprietà	-	-	-	-
Terreno Via Cesari-Sopransi	1.372.540	1.372.540	-	-
Immobili sede Dergano	-	-	-	-
Fabbricato via conte verde 17	4.482.439	4.465.123	17.316	-
Fabbricato via Davanzati 28 ristruttur.	6.216.166	6.148.302	67.864	-
Fabbricato via Davanzati 28	5.677.378	5.639.482	37.897	-
Fabbricato via Davanzati 28 mansarde	1.792.706	1.791.526	1.180	-
Fabbricato via Davanzati 28 autorimesse	1.110.852	1.110.852	-	-
Fabbricato via Abba 26	5.146.342	5.092.454	53.888	-
Fabbricato via di Vittorio 32 novate	2.118.068	2.112.136	5.932	-
Fabbricato via Livigno 20	3.773.813	3.739.860	33.954	-
Fabbricato a1 via Grazioli 33	3.008.509	3.008.509	-	-
Appartamento c.so Garibaldi 62	-	136.619	-	136.619
Immobili strumentali Livigno	144.375	144.375	-	-
Immobili strumentali via Abba 26	88.373	88.373	-	-
Immobili strumentali Davanzati	84.622	84.622	-	-

f.do amm.to immobili strumentali Livigno	-	50.829	-	41.308	-	9.521
Immobili sede Zanolì	-	-	-	-	-	-
Fabbricati via Zanolì 15/19		7.278.261		7.229.442		48.819
Fabbricati via Scherillo 4		6.755.675		6.717.952		37.723
Fabbricati via Carli 34		5.904.625		5.859.933		44.692
Fabbricati via Armellini 10/1		9.739.391		9.652.646		86.746
Fabbricati via Comasina 87		3.572.632		3.539.734		32.898
Fabbricati via Grazioli 33 a/2		2.181.035		2.181.035		-
Immob.strumentali via Zanolì		1.898.211		1.896.720		1.491
Immob.strumentali via Scherillo		125.622		125.622		-
Immob.strumentali via Carli		114.454		114.454		-
Immob.strumentali via Armellini		640.298		639.800		498
Immob.strumentali via Comasina		443.099		442.877		222
Immob.strumentali via Grazioli		240.000		240.000		-
Immob.strumentali sede		105.077		105.077		-
giroconto per corretta riclassificazione						-
F.DO AMM.IMMOB.STRUM.SEDE ZANOLI	-	15.403	-	11.963	-	3.440
Imm.strum.sps.ristrutt.sala riunioni		135.625		135.625		-
TERRENI VIA ZANOLI		5.185		5.185		-
<b>Totale</b>		<b>326.490.041</b>		<b>324.125.672</b>		<b>2.758.157 - 393.789</b>

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

Categoria di beni	Riepilogo Rivalutazioni			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
Fabbricati	<b>438.498</b>	<b>4.196.226</b>	<b>217.267.083</b>	-	<b>221.901.807</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.

#### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	12.596.962
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.868.803)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>5.728.159</b>
Acquisizione dell'esercizio	531.757
Ammortamenti dell'esercizio	(1.049.946)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>5.209.970</b>

Il dettaglio della voce impianti e macchinari, con le relative variazioni viene riportato nella seguente tabella:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni	Amm. 2014
Impianti e per Ufficio Sede legale	74.974	73.546	1.428	
Impianti per sedi periferiche	21.467	10.840	10.627	
Impianti generici	6.632.292	6.632.292	-	
Impianti fotovoltaici	4.939.059	4.459.268	479.791	
Accessori fabbricati Zanolì	131.195	131.195	-	
Accessori fabbricati Carli	314.534	314.534	-	
Impianto gas Val d'Ossola	283.229	283.229	-	
Riquad.centr. termica 2012 davanz.int.	74.215	74.215	-	
Riquad.centr. termica 2012 abba 26	86.384	86.384	-	
Riquad.centr. termica 2012 di vittoria	63.737	63.737	-	
Riquad.centr. termica 2012 scherillo 4	165.182	165.182	-	
Riquad.centr. termica 2012 zanolì 15	160.932	160.932	-	
Riquad.centr. termica 2012 ornato 58	98.051	98.051	-	
Riquad.centr. termica 2012 adriatico	25.071	12.330	12.741	
Riquad.centr. termica 2012 liv	16.090	13.600	2.490	
Riquad.centr. termica 2014 Conte Verde	2.490	-	2.490	

Riquil.centrale termica 2014 Grassini	21.300	-	21.300		
Impianto telefonico	19.604	17.627	1.977		
(Fondo Amm.to impianti fotovoltaici)	- 1.704.158	- 1.255.838	- 448.320		
(Fondo Amm.to impianti per sedi)	- 7.171	- 4.073	- 1.086	- 2.012	
(Fondo Amm.to impianti per ufficio sede legale)	- 69.555	- 67.164	- 2.391		
(Fondo Amm.to impianti generici)	- 5.679.361	- 5.086.488	- 592.873		
F.do amm. accessori fabbricati Zanoli	- 131.195	- 131.195	-		
F.do amm. accessori fabbricati Carli	- 314.534	- 314.349	- 185		
F.do amm.to impianto telefonico Zanoli	- 13.862	- 9.697	- 4.165		
<b>Totale</b>	<b>5.209.970</b>	<b>5.728.159</b>	<b>531.757</b>	<b>- 1.049.946</b>	

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	1.317.632
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.006.602)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>311.030</b>
Acquisizione dell'esercizio	35.675
Ammortamenti dell'esercizio	(99.852)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>246.853</b>

Gli altri beni sono di seguito dettagliati:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni	Amm. 2014
Mobili e arredi Ufficio sede	237.908	234.942	2.966	
Mobili e arredi Ufficio sedi periferiche	227.040	205.072	21.968	
Mobili e arredi portineria Grazioli	978	-	978	
Macchine e attrezzature ufficio sede	156.688	148.875	7.812	
Macchine e attrezzature ufficio sedi periferiche	237.057	233.205	3.852	
Mobili e macchine per Ufficio sede	343.257	338.043	5.214	
Mobili e macchine per Ufficio sedi periferiche	54.773	45.263	9.510	
Altri macchinari e attrezzature	77.000	77.000	-	
Automezzi	32.200	32.200	-	
CESPITI AMM.LI INF.A 516 EURO ZANOLI	3.032	3.032	-	
(Fondo Amm.to mobili sede)	- 269.828	- 250.970	- 18.858	
(Fondo Amm.to mobili sede periferiche)	- 104.396	- 78.274	- 11.939	- 14.182
(Fondo Amm.to macch.e attrezz.ufficio sede)	- 229.755	- 207.101	- 22.653	
(Fondo Amm.to macch.e attrezz.ufficio sedi per.)	- 132.453	- 111.993	- 418	- 20.042
(Fondo Ammto mobili e macch.ufficio sede)	- 313.626	- 295.613	- 18.013	
(Fondo Ammto mobili e macch.)	- 42.309	- 35.907	- 4.267	- 2.135
(fondo Amm.to automezzi )	- 27.680	- 23.711	- 3.968	
F.DO AMM.TO CESPITI INF.A 516 EURO	- 3.032	- 3.032	-	
<b>Totale</b>	<b>246.853</b>	<b>311.030</b>	<b>35.675</b>	<b>- 99.852</b>

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	1.166.208
Variazioni dell'esercizio	(1.166.208)

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
659.823	4.842.514	(4.182.691)

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Imprese controllate	476.959		476.959	
Imprese collegate	100.000	672.776	374.300	398.476
Altre imprese	806.884	261.531	858.801	209.614
	<b>1.383.843</b>	<b>934.307</b>	<b>1.710.060</b>	<b>608.090</b>

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

**Imprese controllate**

Denominazione	31/12/2013	Variazioni	31/12/2014
Milano Energia	476.959		

La nostra partecipazione in Milano Energia di Euro 476.959 è stata interamente ceduta nel corso dell'esercizio, generando una minusvalenza di Euro 251.259.

**Imprese collegate**

Denominazione	31/12/2013	Variazioni per fusione Cà Granda	Rettifiche	31/12/2014
Consorzio Ca' Granda	100.000	(100.000)		0
Corcab Sviluppo		805.690		805.690
F.do svalutaz. Corcab Sviluppo		(805.689)	398.475	(407.214)
<b>Totale</b>	<b>100.000</b>	<b>1</b>	<b>398.475</b>	<b>398.476</b>

Il fondo svalutazione della società Corcab Sviluppo è stato ridotto di Euro 398.475 per consentire di adeguare il valore netto della partecipazione al patrimonio netto della partecipata stessa.

**Altre imprese**

Descrizione	31/12/2013	Variazioni per fusione Cà Granda	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
<b>ALTRE IMPRESE</b>					
Azioni Corridoni	10				10
Azioni Confircoop	18.334				18.334
Azioni coop Antonietta	315				315
Azioni Nos servizi	826				826
Azioni coop Dar	516				516
Azioni Corcab in liquidazione	851	7.037			7.888
Azioni coop. Edil.centro storico	104			- 104,00	-
Azione vivere in cooperativa	25.885				25.885
Azioni coop. Hinterland	139			- 139,00	-
Azioni c.c.f.s.	6.260		62		6.322
Consorzio il sole	126.782				126.782
Azioni ceref (n.8 x € 258)	2.064				2.064
Unipol-immobiliare nomentana	5				5
Azioni prospettive urbane	568.103	307.500		- 862.352	13.251
Esseaeffe		40.000			40.000
Consorzio iniziative coop. Coinco		303.904		- 36.563,00	267.341
Consorzio Gerenzano		4.500			4.500
Azioni imm.re palmanova	57.784			- 52.405,00	5.379
<b>Totale</b>	<b>807.978</b>	<b>662.942</b>	<b>62</b>	<b>- 951.563</b>	<b>519.420</b>
F.do svalutaz Corcab Lombardia	-	851	- 7.037		- 7.888
F.do svalutaz Vivere in coop.va	-	139		- 25.885	- 25.885
F.do Svalutaz. Hinterland	-			139,00	-
F.do svalutaz. Esseaeffe	-		8.691		- 8.691
F.do svalutaz. Coop. Coinco	-		303.904	36.563,00	- 267.341
Fondo Centro storico	-	104		104,00	-
<b>Totale f.do svalutazione</b>	<b>-</b>	<b>1.094</b>	<b>- 319.632</b>	<b>- 25.885</b>	<b>36.806</b>
<b>Totale valore netto</b>	<b>806.884</b>	<b>343.309</b>	<b>- 25.823</b>	<b>- 914.757</b>	<b>209.614</b>

Le principali variazioni relative alle partecipazioni in altre cooperative sono relative a:

- svalutazione pari ad Euro 780.512 della società Prospettive Urbane ed utilizzo del fondo di euro 81.840 accantonato negli esercizi precedenti dalla società incorporata Consorzio Cà Granda, per ridurre ed adeguare il valore netto della partecipazione;
- svalutazione pari ad Euro 25.885 di Vivere in Cooperativa;
- rimborso parziale delle quote di partecipazione nella società Immobiliare Palmanova per complessivi Euro 52.405.

**Crediti**

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Altri	3.458.671		3.406.938	51.733
	<b>3.458.671</b>		<b>3.406.938</b>	<b>51.733</b>

Nella voce altri crediti sono stati iscritti euro 20.000 per crediti verso la società Coinco, crediti per Euro 22.605 verso la Cooperativa Antonietta e Euro 9.128 verso la cooperativa Dar; tali importi sono riferiti a piccoli finanziamenti concessi negli anni pregressi.

**Informazioni relative al “fair value” degli strumenti finanziari derivati**

(Rif. art. 2427-bis C.c.)

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

**Contratti derivati non quotati**

Tipologia del contratto	N. contratto Operazione	tipo di operazione	Divisa	importo nozionale contrattuale	importo nozionale di rif.	Mark to Market	Presunto introito minimo/Esborso mass. smobilizzo	Data di stipula	Data scadenza
Interest Rate Swaps- acquisti	503090088	senza scambio di Capitali	EUR	600.000	464.961	- 165.624	- 175.411	09/03/2005	29/03/2030

**C) Attivo circolante**

**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
11.296.718		11.296.718

I criteri di valutazione adottati sono indicati e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico. Il dettaglio viene di seguito riportato:

Rimanenze	31/12/2014
Lavori in corso su ordinazione	
Intervento di Robecco sul Naviglio	4.812.913
F.do rischi su intervento Robecco	- 3.000.000
Prodotti finiti	
Immobili Grazioli da fusione	123.748
F.do rischi immobili Grazioli	- 41.711
Immobili Scarsellini da fusione	5.445.890
F.do rischi su intervento Scarsellini	- 997.203
Immobili Luino da fusione	5.851.878
F.do rischi su intervento Luino	- 1.000.000
<b>Immobile in Gerenzano da fusione</b>	<b>201.203</b>
F.do rischi su intervento Gerenzano	- 100.000
<b>Totale</b>	<b>11.296.718</b>

**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
6.511.019	4.821.376	1.689.643

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	3.397.178	153.275		3.550.453
Per crediti tributari	2.271.012	128.754		2.399.766
Verso altri	478.851	81.949		560.800
	<b>6.147.041</b>	<b>363.978</b>		<b>6.511.019</b>

La voce **crediti verso clienti** al 31/12/2014 pari ad Euro **3.550.453** viene così dettagliata:

Descrizione	Decrementi
<b>entro i 12 mesi</b>	
Crediti verso soci per canoni di godimento ancora dovuti	2.053.562
F.do svalutazione crediti	- 466.602

Crediti verso soci per manutenzioni		157.981
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere		210.538
Note di credito da emettere	-	98.745
Fatture da emettere tende		48.075
Crediti verso soci per conguaglio rimborsi		122.920
Anticipi su appalti		1.369.450
<b>oltre i 12 mesi</b>		-
Crediti verso soci per manutenzioni		153.275
<b>Totale</b>		<b>3.550.453</b>

I crediti tributari, al 31/12/2014 pari a Euro **2.399.766** sono così costituiti:

Descrizione	Importi
<b>entro i 12 mesi</b>	
Credito verso erario c/IVA da riportare a nuovo	284.951
Erario c/iva a nuovo	661.723
Erario c/iva a rimborso	700.000
Iva credito anno 2013 fusione Cà Granda	77.347
Credito verso erario per ritenute subite	3.217
Credito verso erario per ritenute subite GSE	6.805
Erario c/rit. per ristruttur. edil.	4.767
Credito verso erario per acconti IRAP	59.450
Credito verso erario per F24 da chiedere a rimborso	48.333
Erario c/irap a nuovo in dichiarazione	6.014
Acconti IRES	373.274
Credito IRES a nuovo in dichiarazione	45.109
Crediti verso erario	20
<b>oltre i 12 mesi</b>	
Crediti verso erario IVA (interessi maturati)	303.771
(Fondo svalutazione crediti IVA)	- 175.017
<b>Totale</b>	<b>2.399.766</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2014, pari a Euro 560.800 sono così costituiti:

Descrizione	Importi
<b>entro i 12 mesi</b>	
Crediti per cassa previdenziale portieri	8.854
Crediti per cassa previdenziale quadri	6.124
Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	334.667
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR	656
Cooperativa Antonietta	226
Cooperativa DAR	68
Anticipi a c.d.q.	4.251
Crediti vs gse incentivi fotovoltaico	18.825
Anticipi a terzi	37.495
Crediti vs. Unipol assicurazioni	67.490
Credito INAIL	192
Arrotondamenti paghe/stipendi	2
<b>oltre i 12 mesi</b>	
Crediti per depositi cauzionali attivi	61.106
Cauzioni attive	11.738
Dep. cauzionale comune di Milano	7.000
Dep. cauzionale Metropolitana Milanese	2.105
<b>Totale</b>	<b>560.800</b>

### III. Attività finanziarie

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	8.791.415	9.112.832	(321.417)
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi
Altri titoli	9.112.832		321.417
	<b>9.112.832</b>		<b>321.417</b>
			<b>8.791.415</b>

La tipologia dei titoli e delle partecipazioni non quotate e posseduti dalla Cooperativa vengono dettagliati nel seguente elenco:



Descrizione	Importi
Intesa vita - polizza n. 4.205.002	2.287.982
Obbligazioni corporate strutturate-2016	417.165
Altri titoli Livigno	49.150
Intesa vita - polizza 4.205.001	2.859.978
Intesa vita - polizza n. 930201723/09	1.695.317
Titoli Livigno	264.536
Titoli Zanoli	-
Polizza intesa vita zanoli-val.garanzia	486.017
Titoli di stato	192.800
Titoli obbligazionari bancari	550.000
F.do svalutazione titoli Livigno	11.530
<b>Totale</b>	<b>8.791.415</b>

Ai sensi dell'articolo 2426, punto 9, del c.c., la valutazione dei titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.385.630	1.871.449	3.514.181

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	5.349.350	1.835.702
Denaro e altri valori in cassa	36.280	35.747
<b>Totale</b>	<b>5.385.630</b>	<b>1.871.449</b>

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

Descrizione	Importi
Banca Intesa c/c 1000/871	1.358.019
Bpm - c/c 41404	1.750.637
Unipol Banca c/c 1282	14.806
Banco di Desio c/c 1614700	61.149
Biverbanca c/c 1000160	1.083.656
Banco di Desio c/c 1614800	801.515
Banca Popolare Milano ag.29 c/c 29426	236.458
Libretti al portatore livigno	5.483
Carta prepagata 5427630000141190	2.481
Libretti nominativi	35.147
<b>Totale</b>	<b>5.349.350</b>

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
299.506	492.756	(193.250)

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.

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

Descrizione	Importo
Rateo su Interessi attivi su titoli , su e/c banca e Coico	9.184
Rateo su proventi Polizza Intesa Vita	11.644
Rateo su "TEE" Titoli di efficienza energetica	12.873
Assicurazioni	14.635
Spese telefoniche	808
Milano Energia - Consumo di metano per riscaldamento	169.499
Contatti di manutenzione e assistenza	12.689
Altri risconti attivi	1.443
Risconti attivi pluriennali spese di manutenzione	66.731
<b>Totale</b>	<b>299.506</b>

#### Passività

**A) Patrimonio netto**

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

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni	
	230.772.538	235.323.344	(4.550.806)	
Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	379.990	34.075	15.131	398.934
Riserve di rivalutazione	221.901.807		4.788.601	217.113.206
Riserva legale	8.973.185	336.377		9.309.562
Riserva straordinaria o facoltativa	3.721.527			3.721.527
Varie altre riserve	6			1
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	6		5	1
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	48		48	
<b>Utili (perdite) dell'esercizio</b>	346.781	229.308	346.781	229.308
<b>Totale</b>	<b>235.323.344</b>	<b>599.760</b>	<b>5.150.566</b>	<b>230.772.538</b>

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	379.990	34.075	15.131	398.934
Riserve di rivalutazione	221.901.807		4.788.601	217.113.206
Riserva legale	8.973.185	336.377		9.309.562
Riserva straordinaria	3.721.527			3.721.527
Varie altre riserve	6		5	1
Utili portati a nuovo	48		48	
Utili (perdite) dell'esercizio	346.781		117.473	229.308
<b>Totale</b>	<b>235.323.344</b>	<b>370.452</b>	<b>4.921.258</b>	<b>230.772.538</b>

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

	N. soci	Valore quota	Capitale sociale
Soci al 31/12/2013	8.202		379.990
Nuovi soci	227		34.075
Recesso soci	-212		(15.131)
<b>Soci al 31/12/2014</b>	<b>8.217</b>		<b>398.934</b>

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	398.934	B	389.934		
Riserve di rivalutazione	217.113.206	A, B	217.113.206		
Riserva legale	9.309.562		9.309.562		
Altre riserve	3.721.528	A, B, C			
<b>Totale</b>			<b>226.422.768</b>		
Quota non distribuibile			226.422.768		

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

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

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

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

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

Descrizione	Importo
Riserva rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n.72	164.490.694
Riserva rivalutazione monetaria D.L. 185/2008	52.622.512
Riserva legale	9.309.562
Riserva straordinaria indivisibile legge 904/1977	3.721.527
	<b>230.144.295</b>

#### B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.053.683	968.436	85.247

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Altri	968.436	149.086	63.839	1.053.683
	<b>968.436</b>	<b>149.086</b>	<b>63.839</b>	<b>1.053.683</b>

Gli altri fondi per rischi ed oneri sono composti dal fondo manutenzioni straordinarie future, dal fondo di solidarietà e dal fondo rischi generico, così dettagliati:

Descrizione	Importi
Fondo rischi vertenze sindacali	10.000
Fondo rischi accantonato dalla incorporata Consorzio Cà Granda	136.832
Fondo manutenzione in solidarietà	12.254
Fondo rischi per lavori ciclici di manutenzione stabili	894.597
<b>Totale</b>	<b>1.053.683</b>

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

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
780.927	774.281	6.646

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	774.281	96.826	90.180	780.927

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

#### D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
130.657.291	113.545.224	17.112.067

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	57.223.726	9.647.049		66.870.775
Debiti verso banche	7.924.903	5.908.937	38.802.681	52.636.521
Acconti	1.334.884	4.834.490		6.169.374
Debiti verso fornitori	3.470.786			3.470.786
Debiti tributari	1.043.779			1.043.779
Debiti verso istituti di previdenza	72.495			72.495
Altri debiti	393.561			393.561
	<b>71.464.134</b>	<b>20.390.476</b>	<b>38.802.681</b>	<b>130.657.291</b>

#### Debiti verso soci per Finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata pertanto dal prestito sociale che al 31/12/2014 è pari ad € 66.870.775. di cui euro 9.647.049 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:

	2010	2011	2012	2013	2014
Prestito sociale	68.740.237	70.129.476	68.931.830	66.961.860	66.870.775
n. soci	7.988	8.123	8.189	8.202	8.217
n. soci ammessi nell'anno	386	277	207	181	227
n. soci receduti nell'anno	288	-142	-141	-168	-212

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme, anche grazie alle agevolazioni fiscali di cui godono gli interessi nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste.

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

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

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta.

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

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

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

#### RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

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

XII aggiornamento del 21 marzo 2007

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

	descrizione	valori
a	Prestito sociale	66.870.775
b	Patrimonio netto	235.323.342
c	Valore degli immobili	326.490.041
d	Valore ICI	166.439.559
e	diff (d-c)/2 (50%)	
f	P.N. + 50% diff	235.323.342
g	3 volte f	705.970.025
	<b>RAPPORTO a/g</b>	<b>0,094721833</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.

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 31/12/2013	<b>66.961.860</b>
Versamenti del periodo	21.365.942
Interessi capitalizzati	1.136.537
Spese	(19.287)
Prelievi	(22.574.277)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>66.870.775</b>

Il saldo del **debito verso banche** al 31/12/2014, pari a Euro **52.636.521**, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo

debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti per mutui passivi vengono dettagliati nelle seguenti tabelle:

N. MUTUO	Data	Importo	Scadenza	quota	quota	quota	Saldo
LAVORO	stipula		mutuo	entro 12 mesi	oltre 12 mesi fino a 5 anni	oltre 5 anni	al 31/12/2014
60643694	24/12/2009	10.600.000,00	01/02/2040	250.757	1.077.287	8.134.826	<b>9.462.870</b>
MANUTENZIONI straordinarie			INTESA				
6177834	17/04/2008	3.500.000,00	30/06/2038	68.640	314.240	2.749.981	<b>3.132.861</b>
CICERONE Costruzione			INTESA				
6138097	01/01/2008	1.250.000,00	31/12/2037	25.221	115.259	966.305	<b>1.106.785</b>
H14-Sottotetti- Costruzione			INTESA				
61381098	01/01/2008	2.400.000,00	31/12/2037	48.338	221.297	1.855.392	<b>2.125.027</b>
Ornato 7 - ex bocciodromo- Costruzione			INTESA				
61387160	01/07/2008	2.000.000,00	31/12/2039	43.180	190.884	1.573.923	<b>1.807.986</b>
PALANZONE (Costruzione)			INTESA				
6171650	04/08/2008	1.000.000,00	31/12/2038	23.817	103.981	748.906	<b>876.705</b>
Ristrutturazioni			UNIPOL				
6173784	18/09/2009	3.000.000,00	30/09/2038	73.343	320.197	2.306.163	<b>2.699.703</b>
Manut. Val D'Ossola /Ledro			UNIPOL				
651729	24/07/2008	3.500.000,00	31/12/2038	64.667	298.075	2.816.793	<b>3.179.535</b>
Grazioli Scala C-C1			BPM				
4075170	17/11/2009	400.000,00	15/12/2019	200.000	-	-	<b>200.000</b>
Finanziamento per ristrutturazione			BPM				
651676	23/07/2008	1.100.000,00	31/12/2038	20.324	93.681	885.278	<b>999.282</b>
GRAZIOLI Scala A1			BPM				
6133299	31/03/2006	500.000,00	31/03/2031	16.091	72.748	299.139	<b>387.978</b>
Costruzione autorimessa			INTESA				
61375957	31/03/2005	1.100.000,00	31/03/2035	29.488	129.111	703.076	<b>861.674</b>
Costruzione Mansarde			INTESA				
60883372	31/12/2010	83.000,00	31/12/2015	17.286	-	-	<b>17.286</b>
Acquisto hardware e software			INTESA				
4214649	18/05/2011	1.500.000,00	30/06/2018	789.842	-	-	<b>789.842</b>
Finanziamento Chiro			BPM				
61045788	26/09/2011	1.000.000,00	01/07/2018	148.261	457.272	-	<b>605.533</b>
Impianti Fotovoltaici			INTESA				
61833679	29/11/2012	6.000.000,00 (erogazione Sal)	29/11/2032	218.286	941.146	4.815.185	<b>5.974.617</b>
Interventi vari ristrutturazione			INTESA				
4324169	15/01/2013	1.200.000,00	31/03/2033	46.087	199.863	876.980	<b>1.122.930</b>
Acquisto alloggi Caianello			BPM				
73019023	10/07/2013	280.000,00	10/07/2028	12.939	59.998	191.914	<b>264.851</b>
Acquisto Negozio Caianello			INTESA				
75039	31/03/2014	1.500.000,00	10/04/2023	81.045	706.614	712.341	<b>1.500.000</b>
Mutuo Fondiario			Banco Desio				
2026643	21/07/2014	7.920,00	27/07/2019	1.584	5.676	-	<b>7.260</b>
Finanziamento Schindler			INTESA				
40002456	21/05/2014	1.500.000,00	31/07/2029	79.059	345.236	1.037.186	<b>1.461.480</b>
Mutuo Fondiario			Biverbanca				
4448075	30/12/2014	8.300.000,00	31/12/2042			1.200.000	<b>1.200.000</b>
Mutuo Fondiario			BPM				
651794/796/797	31/07/2014	400.000,00	31/12/2041		20.594	295.873	<b>316.467</b>
Mutuo Ipotecario Grazioli			BPM				
200/426.....	31/07/2014	4.335.773,81	30/06/2045		235.781	3.400.053	<b>3.635.835</b>
Mutuo Ipotecario Scarsellini			BPM				
3129134	31/07/2014	4.433.365,50	31/05/2041	1.200.000		3.233.366	<b>4.433.366</b>
Mutuo Ipotecario Luino			BPM				
4358823	31/07/2014	3.780.000,00	30/06/2036	3.780.000		-	<b>3.780.000</b>
Mutuo Ipotecario Robecco S/N			BPM				
Debiti Rate Mutuo Inevase da Fusione Consorzio				136.445			<b>136.445</b>
Banca intesa C/C 1000/2320 affidamento				550.203			<b>550.203</b>
<b>Totale mutui</b>				<b>7.924.903</b>	<b>5.908.937</b>	<b>38.802.681</b>	<b>52.636.521</b>

La voce "Acconti" al 31/12/2014 risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo
<b>Entro 12 mesi</b>	
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	1.320.205
Soci c/costruzione alloggi- divisa	14.679

**Oltre i 12 mesi**

Depositi cauzionali alloggi	4.366.769
Depositi cauzionali box	271.397
Depositi cauzionali esercizi commerciali	64.880
Dep. Cauzionali frutt. Alloggi caf	91.337
Depositi cauzionali locazioni abitative	32.455
Depositi cauzionali P.O.R.	7.652
<b>Totale</b>	<b>6.169.374</b>

I "**Debiti verso fornitori**" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Tale voce comprende fatture da ricevere per Euro 627.489.

La voce "**Debiti tributari**" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 465.952, debiti per imposta IRAP pari a Euro 61.382, debiti per ritenute d'acconto sugli interessi del prestito sociale per Euro 399.460, debiti per ritenute IPPEF lavoratori dipendenti ed autonomi per Euro 69.667, debiti per le rate relative all'accertamento IVA dell'anno 2008 per Euro 37.587 e debiti per la TARI pari ad Euro 9.731.

La voce **altri debiti**, al 31/12/2014 pari ad Euro 393.561, comprende i seguenti valori:

Descrizione	Importo
<b>entro i 12 mesi</b>	
Debiti verso FILMCAS	1.338
Debiti verso personale mensilità aggiuntive	37.549
Debiti verso personale per retribuzione	15.010
Dipendenti c/ratei ferie e permessi	159.952
Debiti per cessione 1/5 dello stipendio Pitagora	1.020
Nc/ft da emettere	3.104
Debiti verso soci per ristrutturazioni	22.310
Debiti verso terzi per Consiglieri di quartiere	8.213
Debiti diversi	8.067
Debiti verso aspiranti soci	600
Debiti verso amministratori e sindaci	79.460
Debiti verso soci per rimborso quote sociali	56.937
<b>Totale</b>	<b>393.561</b>

**E) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.032.899	2.116.466	(83.567)

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.

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

Descrizione	Importo
Interessi Passivi su Mutuo nr. 60643694 dal 1/8 al 31/12/201	74.200
Interessi Passivi su Mutuo nr. 73019023 dal 10/10 al 31/12/2	3.463
Interessi Passivi su Mutuo nr. 61045788 dal 1/10 al 31/12/20	9.150
Interessi Passivi su Mutuo nr. 6173784 dal 1/10 al 31/12/201	24.327
Interessi Passivi su Mutuo nr.75039 dal 10/10 al 31/12/2014	12.485
Consumo di Energia Elettrica Dicembre 2014 Vari quartieri	59.345
Contratto trattamento acqua Ott/Dic. 2014 Vari quartieri	4.015
Consumo riscaldamento ottobre/dicembre 2014	32.455
Spese telefoniche uffici	489
Imposta Comunale sottosuolo Val D'Ossola	1.933
Manutenzioni alloggi	1.444
Costo custodi dicembre 2014	400
Spese condominiali	11.868
Risconti passivi POR Regione Lombardia (30 anni)	1.797.325
	<b>2.032.899</b>

**Conti d'ordine**

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

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	120.475.335	70.552.151	49.923.184
Altri conti d'ordine	16.533.170	17.685.632	(1.152.462)
	<b>137.008.505</b>	<b>88.237.783</b>	<b>48.770.722</b>

Il dettaglio dei **rischi assunti dall'impresa**, che al 31/12/2014 ammonta ad € 137.008.505 viene di seguito indicato:

<u>Ipotecche</u>	Banca	2014	2013
Mutuo Ornato 7 n.61381098	Intesa	3.600.000	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	Intesa	1.875.000	1.875.000
PMS (10.600) n.60643694	Intesa	21.200.000	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	Intesa	5.250.000	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	Intesa	3.000.000	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	Unipol	2.000.000	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	Unipol	6.000.000	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	BPM	3.500.000	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	BPM	2.200.000	3.300.000
Mutuo Davanzati Autorimessa	Intesa	750.000	2.400.000
Mutuo Davanzati Mansarde	Intesa	1.650.000	
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 61833679	Intesa	12.000.000	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	BPM	2.400.000	2.400.000
Mutuo Neg.Caianello (280) n. 73019023	Intesa	560.000	560.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	BPM	16.600.000	
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	B. Desio	3.000.000	
Mutuo (1.500) n. 200/40002456	Biver	3.000.000	
Mutuo Ipotecario Grazioli	BPM	1.035.000	
Mutuo Ipotecario Scarsellini	BPM	7.794.000	
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	BPM	9.025.000	
Mutuo Ipotecario Robecco sul Naviglio	BPM	7.560.000	
<b>totale ipotecche</b>		<b>113.999.000</b>	<b>67.085.000</b>
<b><u>fidejussioni</u></b>			
<b>FIDEJUSSIONI RILASCIATE</b>			
Fidejussione op.Urb.Palanzone		70.000	70.000
Fidejussione Ponteggio Livigno		-	20.000
Fidejussione gar.rat.somme dovute		201.274	201.274
Assicurazioni per fidejussioni ex CCG		331.172	
Fidejussioni oneri Scarsellini ex CCG		735.532	
Fidejussioni CCFS (Gerenzano) ex CCG		102.480	
Fidejussioni Residenze Tiziana ex CCG		1.860.000	
<b>totale fidejussioni rilasciate</b>		<b>3.300.458</b>	<b>291.274</b>
<b><u>fidejussioni rimb. iva</u></b>			
Fidejussione Rimb.IVA 2009		1.312.009	1.312.009
Fidejussione Rimb.IVA 2010		1.209.433	1.209.433
Fidejussione Rimb.IVA 2011		654.434	654.434
<b>totale fidejussioni rimb.iva</b>		<b>3.175.877</b>	<b>3.175.877</b>
<b><u>altri conti d'ordine</u></b>			
Manut. Strordinarie da recuperare dai soci		16.533.170	17.685.632
<b>totale conti d'ordine</b>		<b>137.008.504</b>	<b>88.237.783</b>

Nell'ambito degli interventi manutentivi, soprattutto di carattere straordinario, sistematicamente eseguiti sugli immobili sociali il CdA ha predisposto piani di manutenzioni pluriennali con la previsione delle quote a carico dei soci assegnatari degli alloggi che all'uopo informati aderiscono alle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

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

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

**Conto economico**

**A) Valore della produzione**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	15.231.833	14.031.078	1.200.755
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	15.717.417	13.277.328	2.440.089
Variazioni rimanenze prodotti	(1.943.671)		(1.943.671)
Altri ricavi e proventi	1.458.087	753.750	704.337
	<b>15.231.833</b>	<b>14.031.078</b>	<b>1.200.755</b>

**Ricavi delle vendite e prestazioni**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai canoni di godimento degli alloggi, dai canoni di affitto degli spazi ad uso non abitativo e dai recuperi spese. Il dettaglio viene esposto nella seguente tabella:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
<b>Canoni di godimento e affitti</b>			
Canoni di godimento alloggi sociali	4.802.057	4.694.872	107.185
Canoni di godimento box-posti auto e moto	585.476	576.109	9.366
Canoni di affitto uffici e negozi	521.239	482.553	38.686
Canone abitazioni locative	100.222	13.177	87.045
Acqua potabile	211.432	208.422	3.010
Portierato	604.193	650.364	- 46.171
Riscaldamento	1.522.569	1.664.924	- 142.354
Acqua calda centralizzata	425.320	351.606	73.714
Ascensore	143.603	179.208	- 35.605
Portierato e box	-	8.525	- 8.525
Oneri accessori portierato	556.460	569.641	- 13.182
Spese di gestione box e posti macchina	121.429	91.201	30.229
Spese di gestione posti moto	5.008	3.449	1.559
Manutenzione ordinaria box	12.853	-	12.853
Riscaldamento a consumo	309.910	57.009	252.902
Rimborso spese ordinarie soci conguaglio	122.920	177.421	- 54.501
Manutenzione ordinaria	366.354	361.565	4.790
Manutenzione straordinaria	-	6.484	- 6.484
Manutenzione inn. tec. - recupero 3 anni	116.054	102.459	13.595
Manut. Straord. - piano amm.to	136.763	103.083	33.680
Manutenzione in solidarietà	82.255	-	82.255
Manutenzione straordinaria tabella	1.276.663	1.280.125	- 3.462
Proventi per rimborsi amministrative soci	1.457.909	1.474.341	- 16.432
Acqua potabile	11.536	9.457	2.079
Portierato	34.452	32.758	1.694
Riscaldamento	65.061	67.083	- 2.022
Acqua calda centralizzata	21.997	10.703	11.294
Ascensore	2.373	2.338	35
Portierato e box	-	193	- 193
Oneri accessori portierato	33.652	30.390	3.263
Sps.gest. box/posti macchina non soci	2.864	491	2.373
Sps.gest. posti moto non soci	105	20	85
Manut. Ordinaria box non soci	686	-	686
Recupero spese a forfait	26.473	2.603	23.870
Manutenzione ordinaria	23.336	19.034	4.302
Manutenzione straordinaria	-	229	- 229
Man.str.p. amm.to-non soci	284	147	137
Manutenzione in solidarietà non soci	1.348	-	1.348
Manut. straord. non soci tab.C	23.663	16.597	7.067
Assegnazione in proprietà Scarsellini	1.947.915	-	1.947.915
Amministrative e box	51	331	- 280
Contributo sps. generali box/posti macch.	39.119	28.517	10.601
Contributo sps. gen.box/pm non soci	1.814	357	1.457
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>15.717.417</b>	<b>13.277.328</b>	<b>2.440.089</b>

Negli altri ricavi e proventi, che complessivamente sono pari ad euro 1.164.522, sono compresi gli importi relativi ai rimborsi spese generali e di tenuta conto rimborsate, dai rimborsi ricevuti dalle compagnie di assicurazione e dai contributi ottenuti.



La voce più significativa è relativa ai contributi statali ricevuti tramite la Società Gestore dei Servizi Energetici (GSE), controllata dal Ministero delle Finanze, pari ad € 171.519, erogati a titolo di incentivo statale per la produzione di energia elettrica attraverso gli impianti fotovoltaici (le cosiddette "fonti rinnovabili").

**B) Costi della produzione**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	11.861.918	11.103.222	758.696
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	30.517	29.153	1.364
Servizi	6.521.449	6.381.639	139.810
Godimento di beni di terzi	178.003	210.038	(32.035)
Salari e stipendi	1.325.053	1.264.672	60.381
Oneri sociali	356.472	349.976	6.496
Trattamento di fine rapporto	96.826	93.954	2.872
Altri costi del personale	104.586	103.207	1.379
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	139.786	91.082	48.704
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.543.586	1.596.994	(53.408)
Svalutazioni crediti attivo circolante	157.930	89.411	68.519
Accantonamento per rischi		60.000	(60.000)
Oneri diversi di gestione	1.407.710	833.096	574.614
	<b>11.861.918</b>	<b>11.103.222</b>	<b>758.696</b>

**Costi per materie prime**

La voce costi per materie prime al 31/12/2014 è costituita unicamente dalle spese sostenute per cancelleria e stampati.

**Costi per servizi**

Sono dettagliati nella seguente tabella:

Costi per servizi	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Consumo metano per riscaldamento	1.499.641	1.823.934	- 324.293
Consumo metano per acqua calda centralizzata	389.182	437.804	- 48.622
Manutenzione centrale termica e impianti	149.660	175.844	- 26.184
Manutenzione e riparazione	39.194	24.400	14.793
Consulenza tec. Riscaldamento	-	2.288	- 2.288
Servizio reperibilità risc./acs	23.877	23.286	590
Spese postali e valori bollati	9.292	7.551	1.742
Spese per consulenze legali	262.708	172.674	90.034
Spese per consulenze fiscali	46.082	82.143	- 36.062
Spese per prestazioni notarili	42.695	-	42.695
Compensi professionali sindaci	115.912	108.122	7.790
Spese per revisione e certificazione bilancio	43.363	44.148	- 785
Compensi professionali consiglieri/ amministratori	150.218	146.563	3.655
Compensi consiglieri non erogati	41.564	31.904	9.660
Consulenze e prestazioni professionali diverse	175.890	205.101	- 29.210
Consulenze ISO e corsi	2.792	5.579	- 2.787
Spese di vigilanza	6.248	6.507	- 259
Spese telefoniche	46.741	61.410	- 14.669
Assistenza macchine ufficio	100	89	11
Assistenza software programmi	79.246	88.597	- 9.351
Elaborazione paghe e contributi	12.640	12.820	- 180
Spese per pulizia fabbricati	286.289	281.778	4.511
Spese custodi imprese	201.411	221.768	- 20.357
Spese oneri accessori box	-	11.470	- 11.470
Spese e costi via Grazioli super condominio	145.754	52.551	93.203
Sanificazione	15.869	-	15.869
Spese illuminazione e forza motrice	331.035	322.500	8.534
Acqua potabile	245.772	232.472	13.300
Spese per sostituzione temporanee lavoro	41.348	36.544	4.805
Costi rotazione sacchi immondizia	110.224	108.715	1.509
Spese per disinfestazione e derattizzazione	52.772	45.012	7.760
Spese per materiale di consumo pulizie	4.867	2.754	2.112
Piccole attrezzature e materiale antinfortunistico	7.644	12.692	- 5.048
Spese per giardinaggio esterno	102.047	124.726	- 22.680
Spese per manutenzione ordinaria ascensore	134.659	137.292	- 2.634

Manutenzione e riparazione straordinaria	23.500	-	23.500
Spese per collaudi ascensori	10.644	3.893	6.751
Spese di manutenzione ordinarie fabbricati	472.178	386.652	85.526
Spese di manutenzione ordinarie fabbricati - triennali	128.805	98.979	29.826
Spese di manutenz. Antenne satellitari - rec. 3 anni	-	7.280	- 7.280
Manutenzione in solidarietà	83.591	-	83.591
Spese di manutenzione straordinarie fabbricati	110.207	83.904	26.303
Sps.Ristrutt.Alloggi Con Finanziamento	-	15.665	- 15.665
Spese di ripristino cambio alloggi	72.705	105.112	- 32.407
Spese manutenz. ripar. cespiti	233.851	181.699	52.152
Spese di riparazione vizi di costruzione	-	3.500	- 3.500
Altre spese	6.080	3.731	2.349
Spese di riparazione danni coperti da polizze	58.525	71.756	- 13.231
Spese sostenute per conto soci	52.301	58.918	- 6.617
Rimborso danni soci	14.825	13.278	1.547
Polizza fabbricati	178.271	173.830	4.441
Polizza furto e rapine	2.013	2.013	-
Polizza infortuni dipendenti	8.262	8.669	- 408
Assicurazioni diverse	57.842	49.621	8.221
Polizza amministratori	18.873	19.517	- 644
Spese per servizi bancari	65.642	28.073	37.569
Spese insoluto morosità	509	-	509
Spese finanziarie	1.835	14.512	- 12.677
Spese tecniche	24.054	-	24.054
Spese di vendita	24.902	-	24.902
Imprevisti su appalti	51.321	-	51.321
Costi da consorzi-ati	3.116	-	3.116
Assicuraz./fidejussioni su interventi	863	-	863
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>6.521.449</b>	<b>6.381.639</b>	<b>139.810</b>

#### Costi per il personale

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

#### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

#### Oneri diversi di gestione

La voce degli oneri diversi di gestione viene di seguito specificata:

Oneri diversi di gestione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Sp. redazionali di composiz. giornale	22.446	21.550	896
Spese di spedizione giornale	-	1.445	- 1.445
Tasse e imposte su stabili	17.735	-	17.735
TARSU	4.675	3.655	1.020
Altre imposte e tasse	45.885	30.541	15.345
Accise	1.162	1.162	-
Diritti CCIAA	2.347	1.739	608
Imu	70.658	264.586	- 193.928
Imu su beni strumentali	259.604	138.706	120.898
TASI	645.281	-	645.281
Imposta Comunale occupazione spazi	12.681	14.046	- 1.365
Acquisto prodotti diversi	117	-	117
Contributi ad associazioni sindacali	77.963	78.906	- 943
Attività sociali	126.375	138.287	- 11.912
Donazione apertura vincolato neonati	330	-	330
Donazione apertura vincolato nuovi soci	3.720	-	3.720
Erogazioni liberali	2.907	-	2.907
Iva indetraibile per pro rata	13.581	-	13.581
Contributi ad associazioni diverse	79.212	110.457	- 31.245
Contravvenzioni e multe	4.801	1.980	2.821
Omaggi e mance	3.665	2.961	705
Perdite su crediti	-	8.764	- 8.764
Spese diverse	12.548	14.266	- 1.718
Abbonamenti Libri, riviste, giornali	16	46	- 30
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>1.407.710</b>	<b>833.096</b>	<b>574.614</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(2.332.748)	(2.088.650)	(244.098)

**Proventi finanziari**

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Da partecipazione	47.145	61	47.084
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.958	25.330	(22.372)
Proventi diversi dai precedenti	287.088	340.507	(53.419)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.669.939)	(2.454.548)	(215.391)
	<b>(2.332.748)</b>	<b>(2.088.650)</b>	<b>(244.098)</b>

**Proventi da partecipazioni**

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

Descrizione	Altre
Altri proventi da partecipazione diversi dai dividendi	47.145
	<b>47.145</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	252.414
Interessi su finanziamenti	2.958
Altri proventi	34.674
	<b>290.046</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

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

Descrizione	Totale
Interessi bancari	22.161
Interessi diversi	5.166
Interessi su mutui passivi	1.060.553
Interessi su prestito sociale	1.582.060
Arrotondamento	(1)
	<b>2.669.939</b>

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(806.396)		(806.396)

**Svalutazioni**

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Di partecipazioni	806.396		806.396
	<b>806.396</b>		<b>806.396</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
525.871	(59.664)	585.535

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Plusvalenze da alienazioni	93.381	Plusvalenze da alienazioni	
Sopravvenienze attive	957.493	Sopravvenienze attive	176.486
Abbuoni e arrotondamenti attivi	7.148	Abbuoni ed arrotondamenti attivi	34.130
Totale proventi	1.058.022	Totale proventi	210.616

Minusvalenze	(266.082)	Minusvalenze	
Imposte esercizi	(15.701)	Imposte esercizi	(1.210)
Sopravvenienze passive	(244.357)	Sopravvenienze passive	(266.380)
Penali contrattuali	(3.000)		
Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(3.011)	Abbuoni ed arrotondamenti passivi	(2.690)
<b>Totale oneri</b>	<b>(532.151)</b>	<b>Totale oneri</b>	<b>(270.280)</b>
	<b>525.871</b>		<b>(59.664)</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	527.334	432.761	94.573
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	527.334	432.761	94.573
IRES	465.952	374.610	91.342
IRAP	61.382	58.151	3.231
	<b>527.334</b>	<b>432.761</b>	<b>94.573</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	756.642	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	208.077
<b>Variazioni in aumento:</b>	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	5.267.029	
Spese relative agli immobili	7.833.284	
Interessi passivi in deducibili	1.333.425	
Ammortamenti non deducibili	319.149	
Sopravvenienze passive	198.975	
Svalutazione partecipazione non realizzata	806.396	
Erogazioni liberali	126.375	
Accantonamenti a fondi svalutazione crediti e rischi ed oner	156.070	
Imposte in deducibili	971.878	
Altre variazioni in aumento	146.837	
	<b>17.159.418</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>	0	
Proventi degli immobili	(5.064.983)	
Quota esclusi utili non tassati	(130.705)	
Deduzione prima casa	(1.472.600)	
Rimborsi spese riferiti agli immobili	(8.120.830)	
95% dei dividendi incassati	(54.440)	
Contributi statali non tassati	(75.930)	
Utilizzo fondi tassati	(651.272)	
10% irap	(5.945)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(130.704)	
Deducibilità 20% IMU Immobili strumentali	(51.921)	
	<b>(15.759.330)</b>	
Imponibile fiscale	2.156.730	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		593.101
Detrazione risparmio energetico 55%-65%		(127.149)
Imposte nette correnti sul reddito dell'esercizio		465.952

**Determinazione dell'imponibile IRAP**

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

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

**Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie**

Nel bilancio chiuso al 31/12/2014 non si sono rese necessarie rettifiche di valore afferenti voci del conto economico e dello stato patrimoniale.

**Fiscalità differita / anticipata**

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.):

- corrispettivi spettanti per la revisione legale dei conti annuali: Euro 43.363

**Altre informazioni**

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	191.782
Collegio sindacale e organo di vigilanza	115.912

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

La condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. è documentata, con riferimento a quanto prescritto nel citato art. 2513, comma 1, lettera a) del codice civile, dai sotto riportati dati contabili riferiti ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

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	2010		12.656.365	100%	12.188.775	96,31%	467.590	3,69%
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%

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

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

**Rendiconto finanziario**

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

Descrizione	esercizio 31/12/2014	esercizio 31/12/2013
<b>A. Flusso finanziario della gestione reddituale</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	229.308	346.781
Imposte sul reddito	527.334	432.761
Interessi passivi (interessi attivi)	2.379.893	2.088.711
(Dividendi)	(47.145)	(61)
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5	93.381	
Minusvalenze da alienazioni	266.082	
<b>Totale (plusvalenze) / minusvalenze derivanti da cessione relative a:</b>	<b>172.701</b>	
di cui immobilizzazioni materiali	172.701	
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>3.262.091</b>	<b>2.868.192</b>
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita</b>		
Accantonamenti ai fondi	245.912	229.357
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.683.373	1.688.076
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>1.929.285</b>	<b>1.917.433</b>
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(11.296.718)	
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(1.804.343)	301.723
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.937.599	(765.846)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	193.250	(110.954)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(83.567)	(68.301)
Altre variazioni del capitale circolante netto	(534.693)	2.940.293
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(11.588.472)</b>	<b>2.296.915</b>
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(2.379.893)	(2.088.711)
(Imposte sul reddito pagate)	(813.586)	(304.375)
Dividendi incassati	47.145	61
(Utilizzo dei fondi)	(154.019)	(92.214)
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>(3.300.353)</b>	<b>(2.485.239)</b>
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)</b>	<b>(9.697.449)</b>	<b>4.597.301</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali	(2.332.083)	(6.712.975)
(Investimenti)	(2.159.382)	(6.712.975)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(172.701)	
Immobilizzazioni immateriali	(290.544)	(126.108)
(Investimenti)	(316.911)	(225.601)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	26.367	99.493
Immobilizzazioni finanziarie	4.182.691	(178.812)
(Investimenti)	(934.307)	(178.812)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	5.116.998	
Immobilizzazioni finanziarie non immobilizzate	321.417	1.096.428
Prezzo di realizzo disinvestimenti	321.417	1.096.428
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>1.881.481</b>	<b>(5.921.467)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	6.103.933	(651.673)
Accensione finanziamenti	10.097.265	4.284.361
Rimborso finanziamenti	(91.085)	(1.969.970)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(4.779.964)	9.261
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO ( C )</b>	<b>11.330.149</b>	<b>1.671.979</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	<b>3.514.181</b>	<b>347.813</b>
Disponibilità liquide iniziali	1.871.449	1.523.636
Disponibilità liquide finali	5.385.630	1.871.449
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>3.514.181</b>	<b>347.813</b>

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
*Silvio Ostoni*